

# VASTGOED: BELEGGING OF ONDERNEMING?

ERASMUS UNIVERSITEIT ROTTERDAM  
ERASMUS SCHOOL OF ECONOMICS  
BACHELORSCHRIJF FISCAL ECONOMIE

VASTGOED: BELEGGING OF ONDERNEMING?

NAAM STUDENT: MARJA AARTEN  
STUDENTNUMMER: 501148

BEGELEIDER: DRS. M.H.M. SMEETS  
TWEDE BEOORDELAAR: MR. T.C. HOOGWOUT

DATUM DEFINITIEVE VERSIE: 22 JULI 2021

HET GESCHREVENE IN DEZE SCRIPTIE IS DE OPVATTING VAN  
DE AUTEUR EN NIET NOODZAKELIJK DIE VAN DE  
BEGELEIDER, TWEDE BEOORDELAAR, ERASMUS SCHOOL OF  
ECONOMICS OF ERASMUS UNIVERSITEIT ROTTERDAM

# INHOUD

## HOOFDSTUK 1

### *INLEIDING*

1.1 Inleiding	4
1.2 Andere vindplaatsen van het ondernemingsbegrip	4
1.3 Probleemstelling	5
1.4 Relevantie	5
1.5 Structuur	7

## HOOFDSTUK 2

### *HET ONDERNEMINGSBEGRIP*

2.1 Inleiding	8
2.2 Definitie van het ondernemingsbegrip	8
2.2.1 Definitie vanuit de wet en jurisprudentie	8
2.2.2 Afbakening van het ondernemingsbegrip	9
2.3 Vastgoedexploitatie en het ondernemingsbegrip	9
2.3.1 Inleiding	9
2.3.2 Vastgoed als productie-eenheid	10
2.3.3 Ontwikkeling van vastgoed	10
2.3.4 Verhuur van vastgoed	11
2.4 Meer dan normaal vermogensbeheer	11
2.5 Deelconclusie	12

## HOOFDSTUK 3

### *ARBEID-PLUS TOETS*

3.1 Inleiding	13
3.2 Inhoud van de arbeid-plus toets	13
3.2.1 Inleiding	13
3.2.2 Hoge Raad, 17 augustus 1994	14
3.2.3 Hoge Raad, 15 april 2016	14
3.2.4 Hoge Raad, 18 juni 2021	14
3.2.5 Hof Arnhem-Leeuwarden, 21 april 2020	15
3.3 Analyse	16
3.3.1 Inleiding	16
3.3.2 Kritiek op de jurisprudentie	16
3.3.3 Belangrijke elementen	18
3.4 Deelconclusie	18

## HOOFDSTUK 4

### *RENDEMENT-PLUS TOETS*

4.1 Inleiding	20
4.2 Inhoud van de rendement-plus toets	20
4.2.1 Inleiding	20
4.2.2 Hoge Raad, 15 april 2016	20
4.2.3 Hoge Raad, 18 juni 2021	21
4.2.4 Hof Arnhem-Leeuwarden, 21 april 2020	21
4.3 Analyse	22
4.3.1 Kritiek op de jurisprudentie	22
4.3.2 Belangrijke elementen	24
4.4 Deelconclusie	24

# HOOFDSTUK 5

## OMVANG, RECHTSVORM EN RENDEMENT

5.1 Inleiding	25
5.2 Omvang van de portefeuille	25
5.2.1 Inleiding	25
5.2.2 Hoge Raad, 17 augustus 1994	25
5.2.3 Hoge Raad, 15 april 2016	26
5.2.4 Hof Den Haag, 19 juli 2017	26
5.2.5 Rechtbank Zeeland-West-Brabant, 28 april 2016	27
5.3 Rechtsvorm	27
5.4 Absolute omvang rendement	28
5.5 Deelconclusie	29

# HOOFDSTUK 6

## STANDPUNT BELASTINGDIENST

6.1 Inleiding	30
6.2 De Praktijkhandreiking bedrijfsopvolging vastgoedexploitanten	30
6.2.1 Inleiding	30
6.2.2 Plan van aanpak	31
6.3 De Handreiking en jurisprudentie	32
6.4 Rechtszekerheidsbeginsel	34
6.5 Deelconclusie	35

# HOOFDSTUK 7

## CONCLUSIE

7.1 Antwoord op de probleemstelling	36
7.1.1 Inleiding	36
7.1.2 Meer dan normaal vermogensbeheer	36
7.1.3 Standpunt belastingdienst	37
7.2 Discussie	38

# BIJLAGE

## BIBLIOGRAFIE

Jurisprudentie	39
Kamerstukken	39
Artikelen en annotaties	39
Overige bronnen	41

# HOOFDSTUK 1 INLEIDING

## 1.1 Inleiding

Volgens het Jaaroverzicht Bedrijvendynamiek van de Kamer van Koophandel telt Nederland eind 2020 iets meer dan 2 miljoen bedrijven.<sup>1</sup> Al deze bedrijven zijn onderworpen aan belastingen. Welke belastingen van toepassing zijn, is onder andere afhankelijk van de rechtsvorm van het bedrijf. Een besloten vennootschap is een rechtspersoon, een rechtsvorm die op grond van artikel 2 wet VPB 1969 onder de vennootschapsbelasting valt. Bij een eenmanszaak gaat het juist om een natuurlijk persoon, die op grond van artikel 1.1 wet IB 2001 in de inkomstenbelasting wordt belast. De inkomensbelasting belast niet alleen winst uit onderneming, maar bijvoorbeeld ook inkomen uit dienstbetrekking, aanmerkelijk belang en sparen en beleggen. Per inkomensbron moet daarom worden vastgesteld van welke soort inkomen sprake is, zodat bepaald kan worden in welke box het belast wordt. Winst uit onderneming, inkomen uit dienstbetrekking en resultaat uit overige werkzaamheden worden belast in box 1 van de wet IB 2001. Hierin worden de werkelijk genoten inkomsten belast tegen een progressief tarief aan de hand van de schijven. Voor ondernemers zijn er vervolgens meerdere faciliteiten om een globaal evenwicht te bewerkstelligen met ondernemers die in de vennootschapsbelasting en box 2 belast worden. In box 2 wordt inkomen uit aanmerkelijk belang belast tegen een vast tarief van 26,9% (2021), zoals vermeld in artikel 2.12 wet IB 2001. Het inkomen uit sparen en beleggen wordt in box 3 belast. In dit geval worden niet de werkelijk genoten inkomsten belast, maar een fictief rendement. De omvang van het vermogen bepaalt hoe hoog dit rendement is. Het tarief is vervolgens 31% (2021), zoals vermeld in artikel 2.13 wet IB 2001. Om te bepalen of inkomsten als winst uit onderneming belast moeten worden in box 1, moet aan het ondernemingsbegrip uit artikel 3.2 wet IB getoetst worden.

## 1.2 Andere vindplaatsen van het ondernemingsbegrip

Het ondernemingsbegrip is niet alleen van belang voor het vaststellen van winst uit onderneming als inkomensbron. Het begrip komt ook terug in de vennootschapsbelasting. In de vennootschapsbelasting wordt namelijk onderscheid gemaakt tussen beperkt en onbeperkt belastingplichtigen. Zo zijn stichtingen en verenigingen slechts belastingplichtig indien en voor zover zij een onderneming drijven, op grond van artikel 2 lid 1 onderdeel e wet VPB 1969.

Naast het bepalen van de categorie waaronder bepaalde inkomsten vallen, geeft het ondernemingsbegrip in de inkomstenbelasting tevens toegang tot een aantal faciliteiten, zoals in paragraaf 1.1 al kort aangestipt. Hieronder vallen ook faciliteiten voor de overdracht van een onderneming, zoals onder meer genoemd in artikel 3.62 en verder wet IB 2001. Deze overdrachtsfaciliteiten zijn voor aandeelhouders in box 2 te vinden in artikel 4.17a, b en c wet IB 2001. Door deze faciliteiten te gebruiken kan de overdracht van een onderneming of van aandelen plaatsvinden met een doorschuiving van de claims naar de opvolger. Normaal gesproken moet bij een overdracht namelijk fiscaal worden afgerekend over de aanwezige stille reserves, fiscale reserves en goodwill op grond van het totaalwinstbegrip. Dit kan een grote last betekenen voor de onderneming en is daarom niet altijd wenselijk. Door de claims door te schuiven behoudt de onderneming de liquiditeiten. Betreffende een doorschuiving van aandelen geldt dat in veel gevallen geen liquiditeiten vrijkomen, waardoor afrekenen tevens niet wenselijk is. Zowel de faciliteiten in box 1 als in box 2 zijn slechts toegankelijk bij aanwezigheid van een materiële onderneming als bedoeld in artikel 3.2 wet IB 2001.

Naast de overdrachtsfaciliteiten in de inkomstenbelasting kent ook de schenk- en erfbelasting een fiscale faciliteit voor het schenken en erven van een onderneming. Ook in dergelijke gevallen kan het afrekenen over stille reserves het voortbestaan van de onderneming in gevaar brengen. Deze faciliteit,

---

<sup>1</sup> Kamer van Koophandel, 2021.

de bedrijfsopvolgingsregeling (hierna: BOR), wordt vaak in combinatie met de faciliteiten in de inkomstenbelasting toegepast om de bedrijfsopvolging met zo weinig mogelijk fiscale belemmeringen uit te kunnen voeren. De BOR geeft een voorwaardelijke vrijstelling van 100% tot een ondernemingsvermogen van €1.119.845 (2021) en voor het eventuele ondernemingsvermogen daarboven een voorwaardelijke vrijstelling van 83%. Dit alles wordt beschreven in artikel 35b SW 1956. Voor toepassing van de BOR is op grond van artikel 35c SW 1956 wederom de aanwezigheid van een materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001 vereist.

### 1.3 Probleemstelling

Het vaststellen van de aanwezigheid van een materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001 kan in sommige gevallen ingewikkelder zijn dan het op het eerste oog lijkt. In 2020 hebben twee uitspraken over het al dan niet aanwezig zijn van een onderneming bij vastgoedvennootschappen de gemoederen flink doen opschudden. De eerste uitspraak, gewezen op 12 maart 2020 door Hof Amsterdam, betrof een familiebedrijf met een omvangrijke vastgoedportefeuille ter waarde van ongeveer €1 miljard, waarin 42 mensen werkzaam waren.<sup>2</sup> De tweede uitspraak, gewezen op 21 april 2020 door Hof Arnhem-Leeuwarden, betrof wederom een familiebedrijf met een omvangrijke vastgoedportefeuille, met een gemiddeld direct rendement van 12,5 procent.<sup>3</sup> In beide gevallen werd een materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001 afwezig geoordeeld. Dit bracht met zich mee dat de bedrijfsopvolgingsfaciliteit van artikel 35b SW 1956 niet kon worden toegepast. Daardoor kon niet geprofiteerd worden van de significant lagere belastingdruk die deze faciliteit biedt. Daarentegen wordt dit ondernemerschap volgens Hoeve in de praktijk bij kleine vastgoedexploitanten door de belastingdienst juist verondersteld.<sup>4</sup> Hij geeft hierbij het voorbeeld van een bed-and-breakfast met drie verhuurde kamers. In dit geval nam de belastingdienst het initiatief en stelde dat het ondernemerschap in casu niet ter discussie stond.

Dit onderzoek probeert onder andere dit schijnbare verschil tussen grote en kleine vastgoedexploitanten te verduidelijken aan de hand van de volgende onderzoeksvraag:

*Wanneer kwalificeert vastgoedexploitatie als een materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001 en artikel 35c SW 1956?*

### 1.4 Relevantie

Het is relevant om een duidelijk antwoord op deze vraag te verkrijgen, omdat de belastingdruk in box 1 en 3 van de inkomstenbelasting significant verschilt. In die zin hebben particuliere vastgoedverhuurders er volgens Rozendal baat bij als hun activiteiten niet als onderneming kwalificeren, zodat zij kunnen profiteren van het fictieve rendement en relatief lage belastingtarief in box 3.<sup>5</sup> Dit voordeel is wel mede afhankelijk van de rentabiliteit van het verhuurde vastgoed in bezit van de particulier. Het fictieve rendement is zoals genoemd afhankelijk van de omvang van het vermogen. Dit bepaalt hoe de grondslag zal worden toegerekend aan de verschillende rendementsklassen. Deze rendementsklassen veronderstellen een fictief rendement van respectievelijk 0,03% en 5,69% (2021), welke worden vermeld in artikel 5.2 wet IB 2001. Het berekende fictieve rendement zal dan ook uitkomen tussen de 0,03% en 5,69%. In figuur 1 is duidelijk te zien dat het gemiddelde rendement op kantoren en woningen ruim boven dit fictieve rendement ligt. In veel gevallen zullen particuliere bezitters van verhuurd vastgoed in box 3 daarom minder belasting betalen dan in box 1.

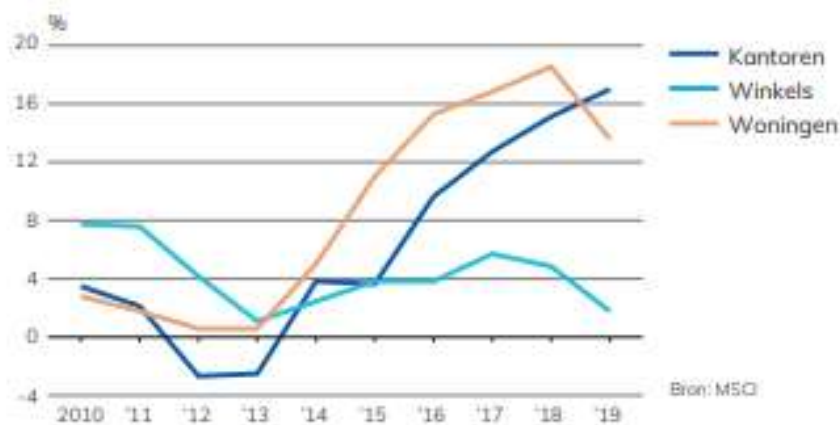
---

<sup>2</sup> Hof Amsterdam, 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168.

<sup>3</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden, 21 april 2020, 19/00059, ECLI:NL:GHARL:2020:3247.

<sup>4</sup> Hoeve, NLF Opinie 2020/24.

<sup>5</sup> Rozendal, FBN 2017.



Figuur 1 Totaal rendement op vastgoed (Bron: NVM 2020)

Verder is reeds benoemd dat het ondernemingsbegrip doorwerkt naar andere wetten en faciliteiten. Zo kan er geen beroep worden gedaan op de BOR of de doorschuif Faciliteiten van de inkomstenbelasting als de activiteiten van een vastgoedbedrijf niet kwalificeren als materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001. Dit gecombineerd met het feit dat vastgoedvennootschappen niet te maken hebben met hogere belastingdruk als hun verhuuractiviteiten kwalificeren als onderneming, zorgt ervoor dat die er veelal belang bij hebben als hun activiteiten juist wel kwalificeren als onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001. Vastgoedvennootschappen worden immers belast in de vennootschapsbelasting en niet in de inkomstenbelasting, welke voor onbepaald belastingplichtigen geen onderscheid maakt tussen het wel of niet drijven van een materiële onderneming. De belangen van vastgoedvennootschappen en particuliere eigenaren van verhuurd vastgoed kunnen dus tegenstrijdig zijn.

Er zijn reeds verscheidene arresten en uitspraken geweest over dit onderwerp, maar daar is nog geen eenduidige uitleg uit voort gekomen. Sterker nog, de uitspraken kunnen loodrecht tegenover elkaar staan, zoals het geval was bij het arrest van de Hoge Raad in 2016<sup>6</sup> en in 2021<sup>7</sup>. Daarnaast geeft de fiscus ook tegenstrijdige signalen. Als het gaat om grote vastgoedvennootschappen stelt de belastingdienst veelal dat geen sprake is van een onderneming, zodat de BOR niet toegepast kan worden.<sup>8</sup> Als het daarentegen gaat om kleine vastgoedexploitanten stelt de belastingdienst juist vaak dat er wél sprake is van een onderneming, zodat zij belast worden in box 1. Hoeve beschuldigt de belastingdienst er dan ook van de toepassing van de BOR bij ondernemers in de vastgoedsector onterecht te weigeren.<sup>9</sup> Het is daarom van belang om uit te zoeken wanneer sprake is van een onderneming. Hiertoe zijn uiteraard al pogingen gedaan in het fiscale vakgebied. Verscheidene artikelen, annotaties en arresten verschaffen handvatten voor het beoordelen in hoeverre activiteiten kwalificeren als onderneming. Geen van deze bestaande literatuur is er echter in geslaagd om de kernvoorwaarden boven water te krijgen. Dit onderzoek beoogt meer duidelijkheid te scheppen omtrent deze kernvoorwaarden. Deze duidelijkheid omtrent het ondernemingsbegrip is nodig om te kunnen voldoen aan het rechtszekerheidsbeginsel. Kort gezegd houdt dit beginsel in dat belastingplichtigen het recht hebben om te weten waar ze aan toe zijn.<sup>10</sup>

<sup>6</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633.

<sup>7</sup> HR 18 juni 2021, 20/01486, ECLI:NL:HR:2021:952.

<sup>8</sup> Hoeve, NLF Opinie 2020/24.

<sup>9</sup> Hoeve, NLF Opinie 2020/24.

<sup>10</sup> Poelmann, Cursus Belastingrecht FBR.4.1.0.B.

## 1.5 Structuur

Om de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden moet allereerst duidelijk worden wanneer sprake is van een materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001 en artikel 35c SW 1956. Hoofdstuk 2 definieert het ondernemingsbegrip en past het vervolgens toe op vastgoedexploitatie. Omdat er in de wetgeving geen definitie van het ondernemingsbegrip gegeven is, wordt deze ontleend aan jurisprudentie. Hoofdstuk 3 en 4 gaan nader in op het belang van meer dan normaal vermogensbeheer, een element dat tevens aan jurisprudentie ontleend is. Vervolgens analyseert hoofdstuk 5 of de omvang, de rechtsvorm en het rendement van de belastingplichtige invloed hebben op het kwalificeren van activiteiten als meer dan normaal vermogensbeheer. In hoofdstuk 6 wordt het standpunt van de belastingdienst behandeld, zoals benoemd in de Praktijkhandreiking bedrijfsopvolging vastgoedexploitanten<sup>11</sup> en jurisprudentie. Hierbij wordt tevens de schijnbare tegenstrijdigheid onderzocht in dit standpunt. Een literatuur- en jurisprudentieonderzoek zal de benodigde informatie verschaffen. Op die manier kunnen eventuele terugkomende omstandigheden in arresten en uitspraken geïdentificeerd worden en omgevormd worden tot mogelijke kernvoorwaarden.

---

<sup>11</sup> Belastingdienst, 2016, Praktijkhandreiking bedrijfsopvolging vastgoedexploitanten.

# HOOFDSTUK 2 HET ONDERNEMINGSBEGRIIP

## 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het ondernemingsbegrip gedefinieerd. Daarbij wordt allereerst de wetgeving beschreven. Vervolgens wordt de definitie verder ontleend aan jurisprudentie. Ten slotte wordt de ontleende definitie toegepast op vastgoedgoedexploitatie. Hierbij komt onder andere naar voren dat de vorm van exploitatie invloed heeft op de eisen die gesteld worden aan de activiteiten voor het kwalificeren als onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001. Tevens blijkt dat vooral van belang is dat de werkzaamheden uitstijgen boven het niveau dat bij normaal vermogensbeheer te verwachten is. Hierbij wordt kort uitgelegd wanneer sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer, waarna dit begrip in hoofdstuk 3, 4 en 5 nader wordt toegelicht.

## 2.2 Definitie van het ondernemingsbegrip

### 2.2.1 Definitie vanuit de wet en jurisprudentie

In hoofdstuk 1 is aangegeven dat verschillende belastingplichtigen ook verschillende belangen kunnen hebben als het gaat om het ondernemingsbegrip. Zo zal de ene belastingplichtige graag willen dat zijn activiteiten kwalificeren als onderneming, terwijl de andere dit wellicht juist liever niet wil. Het is daarom van belang om de definitie van het ondernemingsbegrip te verduidelijken zodat belastingplichtigen weten waar ze aan toe zijn en daarop kunnen anticiperen. De eerste stap in het verduidelijken van het ondernemingsbegrip is het bekijken van artikel 3.2 wet IB 2001 zelf. Dit artikel omvat het volgende:

*“Belastbare winst uit onderneming is het gezamenlijke bedrag van de winst die de belastingplichtige als ondernemer geniet uit een of meer ondernemingen verminderd met de ondernemersaftrek en de MKB-winstvrijstelling.”*

Hieruit blijkt nog geen definitie van het begrip onderneming. In hoofdstuk 1 zijn ook de andere vindplaatsen van het ondernemingsbegrip genoemd. Voor de beantwoording van de onderzoeksvraag is met name de toepassing in de successiewet van belang. Daar wordt het ondernemingsbegrip genoemd in de BOR, te vinden in artikel 35b SW 1956. In hoofdstuk 1 is tevens al kort genoemd dat de BOR een faciliteit voor bedrijfsopvolging is, welke een voorwaardelijke vrijstelling geeft. Deze voorwaardelijke vrijstelling is alleen beschikbaar voor ondernemingsvermogen. Wat precies verstaan wordt onder ondernemingsvermogen wordt vervolgens toegelicht in artikel 35c SW 1956:

*“Voor de toepassing van dit hoofdstuk en de daarop berustende bepalingen wordt onder de verkrijging van ondernemingsvermogen verstaan de verkrijging van een onderneming als bedoeld in artikel 3.2 van de Wet inkomstenbelasting 2001, of een gedeelte daarvan;”*

Ook hieruit blijkt nog geen duidelijkere definitie van het ondernemingsbegrip. Dit artikel geeft slechts aan dat voor de BOR aangesloten wordt bij het ondernemingsbegrip uit de inkomstenbelasting. De volgende stap is het analyseren van jurisprudentie. Hieraan kan de volgende definitie van een onderneming worden ontleend:

*“Een duurzame organisatie, gericht op deelname aan het economisch verkeer met behulp van arbeid en kapitaal, met het oogmerk om winst te behalen.”*



Deze definitie wordt onder andere bevestigd door de Hoge Raad in het arrest van 15 april 2016<sup>12</sup> en van 18 juni 2021<sup>13</sup>. Tevens blijkt dat de beoordeling over het al dan niet aanwezig zijn van een onderneming dient plaats te vinden aan de hand van feiten en omstandigheden.<sup>14</sup> Daarbij is de bedoeling van de belastingplichtige niet doorslaggevend.<sup>15</sup>

### 2.2.2 Afbakening van het ondernemingsbegrip

Uit dit ondernemingsbegrip zijn een aantal eisen af te leiden. Zo moet sprake zijn van duurzaamheid, van een organisatie van kapitaal en arbeid, van een winsttoogmerk en van ondernemingsrisico. Als niet voldaan is aan de duurzaamheidseis, is volgens Van Kempen vaak sprake van resultaat uit overige werkzaamheden.<sup>16</sup> Deze bron van inkomen is meer bedoeld voor incidentele inkomsten of inkomsten van geringe omvang. Ook noemt zij de mate van ondernemingsrisico. Bij onvoldoende risico zal in de meeste gevallen geen sprake zijn van winst uit onderneming, maar eerder van resultaat uit overige werkzaamheden of inkomen uit een dienstbetrekking. Dit onderscheid tussen inkomen uit een dienstbetrekking of winst uit onderneming is in theorie eenvoudig, maar kan ingewikkeld worden door de in de loonbelasting aangemerkte fictieve dienstbetrekkingen.<sup>17</sup> Of sprake is van winst uit onderneming is tevens afhankelijk van het aantal opdrachtgevers van de belastingplichtige. Hierbij geldt: hoe minder opdrachtgevers, hoe sneller sprake is van inkomen uit een dienstbetrekking of resultaat uit overige werkzaamheden.

Het inkomen uit een dienstbetrekking en het resultaat uit overige werkzaamheden vormen twee van de vier belangrijke afbakeningen van het ondernemingsbegrip. De andere twee afbakeningen zijn het hebben van diverse commissariaten of adviesfuncties<sup>18</sup> en vermogensbeheer.<sup>19</sup> Voor dit onderzoek is met name de afgrenzing van vermogensbeheer van belang. Dit wordt dan ook verder toegelicht in de volgende hoofdstukken. Het verschil tussen het drijven van een onderneming en het beheren van vermogen is met name dat bij het drijven van een onderneming kennelijk wordt gestreefd om eigen arbeidskracht, eigen capaciteiten of eigen relaties rendabel te maken.<sup>20</sup> Wanneer geen sprake is van vermogensbeheer betekent dit niet automatisch dat er een onderneming wordt gedreven. Ook hier moet getoetst worden aan de overige eisen van een onderneming en kan de belastingplichtige nog uitkomen op een resultaat uit overige werkzaamheden.

## 2.3 Vastgoedexploitatie en het ondernemingsbegrip

### 2.3.1 Inleiding

Nu het ondernemingsbegrip is toegelicht, wordt het toegepast op vastgoedexploitatie. Er zijn verschillende manieren van vastgoedexploitatie, welke ook niet allemaal hetzelfde behandeld worden in de fiscaliteit. In deze paragraaf wordt onderscheid gemaakt tussen vastgoed als productie-eenheid, de ontwikkeling van vastgoed en de verhuur van vastgoed. Hierbij worden de verschillende eisen geanalyseerd.

---

<sup>12</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633, r.o. 2.2.2.

<sup>13</sup> HR 18 juni 2021, 20/01486, ECLI:NL:HR:2021:952, r.o. 2.2.2.

<sup>14</sup> Kamerstukken II, 2009-2010, 32 129, nr. 3, p. 43 voor de doorschuifregelingen en Kamerstukken II, 2009-2010, 31 930, nr. 9, p. 96 voor de bedrijfsopvolgingsfaciliteiten in de SW 1956. V-N 2010/1.6, p. 97-99.

<sup>15</sup> HR 21 mei 1958, 13 574, ECLI:NL:HR:1958:AY1811.

<sup>16</sup> Van Kempen, Cursus Belastingrecht IB.3.2.2.B.b

<sup>17</sup> Van Kempen, Cursus Belastingrecht IB.3.2.2.B.c1

<sup>18</sup> Het hebben van verschillende commissariaten of adviesfuncties kan onder omstandigheden aangemerkt worden als een materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001.

<sup>19</sup> Van Kempen, Cursus Belastingrecht IB.3.2.2.B

<sup>20</sup> Van Kempen, Cursus Belastingrecht IB.3.2.2.B.d1

### 2.3.2 Vastgoed als productie-eenheid

Op 23 april 2010 heeft de Hoge Raad geoordeeld over de exploitatie van een windturbine, een onroerende zaak.<sup>21</sup> Belanghebbende dreef reeds een onderneming in een maatschap samen met zijn partner. Deze onderneming was niet verbonden aan de windturbine. Hij liet de windturbine bouwen op privégrond. Hierbij liet hij een stichting namens hem de vergunningen, de bouw en de afnemer regelen. Het onderhoud werd tevens uitbesteed en werkte computergestuurd. Het onderhoudsbedrijf kreeg automatisch meldingen van storingen en loste deze op zonder tussenkomst van belanghebbende. Belanghebbende had de inkomsten aangegeven in box 3 als inkomen uit sparen en beleggen, omdat hij zelf geen arbeid inbracht. In casu besliste de Hoge Raad dat desondanks toch sprake was van een onderneming, omdat de windturbine een productie-inrichting vormde voor het opwekken van energie. De inkomsten die belanghebbende hiermee genoot, de prijs voor een voortgebracht product, waren volgens de Hoge Raad anders van aard dan wanneer de windturbine slechts verhuurd zou worden aan een energiemaatschappij die dezelfde werkzaamheden zou verrichten.<sup>22</sup> Bij onroerende zaken van dergelijke omvang die een productie-eenheid vormen waarmee deelgenomen wordt aan het economisch verkeer wordt volgens de Hoge Raad een onderneming gedreven, ongeacht de omvang van de door belastingplichtige verrichte arbeid.<sup>23</sup> De Hoge Raad voegde daaraan toe dat de onderneming gedreven werd voor rekening en risico van de belastingplichtige, ondanks dat hij het onderhoud en de werkzaamheden in de opstartfase uitbesteedde. Voor dergelijke productie-eenheden gelden derhalve geen aanvullende toetsen ten opzichte van de eisen genoemd in paragraaf 2.2. Eveneens blijkt dat voor de eis “een organisatie van kapitaal en arbeid” niet per se eigen arbeid ingebracht hoeft te worden; uitbestede werkzaamheden zijn al voldoende.

### 2.3.3 Ontwikkeling van vastgoed

In hoofdstuk 1 noemde ik reeds kort de uitspraak van Hof Amsterdam van 12 maart 2020.<sup>24</sup> In cassatie is deze zaak behandeld door de Hoge Raad in het arrest van 18 juni 2021.<sup>25</sup> Belanghebbenden ontvangen een aanslag erfbelasting naar aanleiding van een verkrijging uit een nalatenschap. In deze nalatenschap zit onder andere een vastgoedvennootschap die zich bezig houdt met de ontwikkeling en verhuur van vastgoed. De vastgoedportefeuille bestaat uit 300 objecten met een waarde van ongeveer €1 miljard. Belanghebbenden brengen in dat de ontwikkelingsactiviteiten zodanig verweven zijn met de verhuuractiviteiten dat sprake is van één materiële onderneming. De inspecteur gaat er juist vanuit dat de ontwikkelingsactiviteiten zelfstandig een onderneming vormen. Hij gebruikt het arrest van de Hoge Raad van 17 maart 2017 om dit te motiveren.<sup>26</sup> In dit arrest oordeelt de Hoge Raad dat ontwikkelingsactiviteiten op zichzelf een materiële onderneming kunnen vormen. Daarbij is de relatieve omvang ten opzichte van andere werkzaamheden niet van belang. Wat betreft ontwikkelingsactiviteiten moet eveneens voldaan zijn aan de voorwaarden genoemd in paragraaf 2.2.1. Tevens geldt voor de exploitatie van vastgoed het meer dan normaal vermogensbeheer criterium, voortgekomen uit het arrest van 17 augustus 1994, dat in hoofdstuk 3 en verder uitgebreid aan bod komt.<sup>27</sup> Uit dat arrest blijkt dat het verbouwen van panden en de financiering met een hypothecaire geldlening ervoor zorgen dat het rendement uitstijgt boven dat wat te verwachten is bij normaal vermogensbeheer en dat deze ontwikkelingsactiviteiten kwalificeren als onderneming.<sup>28</sup>

---

<sup>21</sup> HR 23 april 2010, 08/04843, ECLI:NL:HR:2010:BJ7956.

<sup>22</sup> HR 23 april 2010, 08/04843, ECLI:NL:HR:2010:BJ7956, r.o. 3.3.

<sup>23</sup> HR 23 april 2010, 08/04843, ECLI:NL:HR:2010:BJ7956, r.o. 3.3. Zie hierover ook: Van Kempen, Cursus Belastingrecht IB.3.2.2.B.d3

<sup>24</sup> Hof Amsterdam, 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168.

<sup>25</sup> HR 18 juni 2021, 20/01486, ECLI:NL:HR:2021:952.

<sup>26</sup> HR 17 maart 2017, 16/04190, ECLI:NL:HR:2017:396, r.o. 2.3.1.

<sup>27</sup> HR 17 augustus 1994, 29755, ECLI:NL:HR:1994:ZC5731.

<sup>28</sup> HR 17 maart 2017, 16/04190, ECLI:NL:HR:2017:396.

Hof Amsterdam gebruikt deze beide rechtsregels in zijn uitspraak van 12 maart 2020. Het Hof noemt onder andere dat onder ontwikkelingsactiviteiten wordt verstaan: het ontwikkelen, herontwikkelen, de nieuwbouw en verbouw van onroerende zaken. In casu oordeelt Hof Amsterdam dan ook dat de activiteiten ten aanzien van projectontwikkeling zelfstandig een materiële onderneming vormen en in aanmerking komen voor de BOR.<sup>29</sup> De Hoge Raad bekrachtigt dit op 18 juni 2021.<sup>30</sup> Voor de ontwikkeling van vastgoed gelden derhalve de algemene eisen genoemd in paragraaf 2.2.1 en de eis van meer dan normaal vermogensbeheer. Hieraan wordt echter relatief gemakkelijk voldaan door de aard van de activiteiten. Dit blijkt onder andere uit het arrest uit 2017.<sup>31</sup>

#### 2.3.4 Verhuur van vastgoed

Naast de ontwikkelingsactiviteiten heeft de vastgoedvennootschap in het arrest van 18 juni 2021<sup>32</sup> ook verhuuractiviteiten. Zoals in onderdeel 2.3.3 genoemd stelt belanghebbende dat de activiteiten zodanig met elkaar verweven zijn dat sprake is van één materiële onderneming. Het Hof besluit dat de verwevenheid onvoldoende is en dat de activiteiten los van elkaar beoordeeld moeten worden. Wat betreft de ontwikkelingsactiviteiten blijkt dit vrij gemakkelijk; die kwalificeren als materiële onderneming. De verhuuractiviteiten zijn lastiger te beoordelen. Net als de ontwikkelingsactiviteiten moeten ook de verhuuractiviteiten voldoen aan de eisen voor een materiële onderneming die genoemd worden in paragraaf 2.2.1. Daarbij is eveneens vereist dat de activiteiten normaal vermogensbeheer overstijgen. Waar aan deze eis bij ontwikkelingsactiviteiten vrij gemakkelijk voldaan is, ligt dit bij verhuuractiviteiten ingewikkelder.

Uit de uitspraak van 12 maart 2020 blijkt dat volgens Hof Amsterdam niet per pand bepaald hoeft te worden of de werkzaamheden uitstijgen boven normaal vermogensbeheer. Dit mag voor de verhuuractiviteiten als geheel beoordeeld worden.<sup>33</sup> In casu betreft het een verkrijging krachtens erfrecht. De beoordeling vindt dan plaats naar de feiten en omstandigheden op het tijdstip van overlijden.<sup>34</sup> In dit geval kwalificeren de verhuuractiviteiten volgens het Hof niet als materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001 en artikel 35c SW 1956, omdat niet voldaan is aan het meer dan normaal vermogensbeheer criterium. Kortom, voor de verhuur van vastgoed gelden wederom de eisen genoemd in paragraaf 2.2.1. Er moet een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid zijn, gericht op deelname aan het economisch verkeer, met een winst oogmerk. Daarnaast is de afbakening van vermogensbeheer van belang. Dit begrip wordt in de volgende paragraaf gedefinieerd.

#### 2.4 Meer dan normaal vermogensbeheer

Uit de vorige paragraaf is gebleken dat bij vastgoedexploitatie in de vorm van verhuur met name van belang is of aan de eis van meer dan normaal vermogensbeheer wordt voldaan. Uit jurisprudentie<sup>35</sup> kan de volgende definitie van meer dan normaal vermogensbeheer ontleend worden:

*“De verrichte of te verrichten arbeid moet naar aard en omvang meer hebben omvat dan bij normaal vermogensbeheer gebruikelijk is, met als doel het behalen van een rendement dat het bij normaal vermogensbeheer opkomende rendement te boven gaat.”*

Hieruit volgen twee elementen. Ten eerste moet de verrichte of te verrichten arbeid naar aard en omvang meer omvatten dan bij normaal vermogensbeheer gebruikelijk is. Deze toets staat ook wel

---

<sup>29</sup> Hof Amsterdam, 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168, r.o. 4.4.2.

<sup>30</sup> HR 18 juni 2021, 20/01486, ECLI:NL:HR:2021:952, r.o. 2.4.2.

<sup>31</sup> HR 17 augustus 1994, 29755, ECLI:NL:HR:1994:ZC5731.

<sup>32</sup> HR 18 juni 2021, 20/01486, ECLI:NL:HR:2021:952.

<sup>33</sup> Hof Amsterdam, 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168, r.o. 4.5.2.

<sup>34</sup> Hof Amsterdam, 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168, r.o. 4.5.1.

<sup>35</sup> HR 17 augustus 1994, 29.755, ECLI:NL:HR:1994:ZC5731, r.o. 3.4 en HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633, r.o. 2.2.2 en 2.3.

bekend als de arbeid-plus toets. Ten tweede moet het doel van deze arbeid zijn om het rendement dat te verwachten is bij normaal vermogensbeheer te overstijgen. Dit element heet ook wel de rendement-plus toets. Deze twee elementen zullen in hoofdstuk 3 en 4 nader worden toegelicht.

## **2.5 Deelconclusie**

In dit hoofdstuk is de volgende definitie van een materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001 en artikel 35c SW 1956 aan jurisprudentie ontleend: een duurzame organisatie, gericht op deelname aan het economisch verkeer met behulp van arbeid en kapitaal, met het oogmerk om winst te behalen. Hierbij is voor dit onderzoek de afbakening van vermogensbeheer van belang. Bij de toepassing van deze definitie op de verschillende vormen van vastgoedexploitatie blijkt dat deze vormen ook fiscaal verschillend behandeld worden. Zo lijkt het ontwikkelen of verhuren van vastgoed aan strengere eisen te moeten voldoen dan wanneer vastgoed geëxploiteerd wordt als productie-eenheid. In dat geval was reeds sprake van een onderneming zonder dat de belastingplichtige daar zelf arbeid voor inbracht, terwijl bij de ontwikkeling en verhuur van onroerende zaken voldaan moet zijn aan het meer dan normaal vermogensbeheer criterium. Bij de ontwikkeling van vastgoed is vervolgens vrij gemakkelijk voldaan aan dit criterium vanwege de aard van de werkzaamheden. Dit onderzoek zal daarom verder focussen op de verhuur van vastgoed, waarbij met name van belang is wanneer activiteiten normaal vermogensbeheer te boven gaan. In dit hoofdstuk kwam de volgende definitie voor meer dan normaal vermogensbeheer naar voren: de verrichte of te verrichten arbeid moet naar aard en omvang meer hebben omvat dan bij normaal vermogensbeheer gebruikelijk is, met als doel het behalen van een rendement dat het bij normaal vermogensbeheer opkomende rendement te boven gaat. Deze definitie zal nader worden uitgewerkt in hoofdstuk 3, 4 en 5.

# HOOFDSTUK 3 ARBEID-PLUS TOETS

## 3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 is de definitie van een materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001 en artikel 35c SW 1956 toegelicht. Deze omvat de volgende elementen: duurzaamheid, een organisatie van kapitaal en arbeid, een winstoogmerk en ondernemingsrisico. Uit hoofdstuk 2 kwam ook naar voren dat bij vastgoedexploitatie in de vorm van ontwikkeling of verhuur naast de reguliere eisen een aanvullende toets aangelegd moet worden. Deze toets heeft te maken met de afbakening ten opzichte van vermogensbeheer. In het bijzonder bij de verhuur van vastgoed kan dit voeten in de aarde hebben. In dit hoofdstuk wordt het eerste element van het meer dan normaal vermogensbeheer criterium toegelicht: de verrichte of te verrichten arbeid moet naar aard en omvang meer hebben omvat dan bij normaal vermogensbeheer gebruikelijk is: de arbeid-plus toets. Hierbij wordt jurisprudentie besproken waarin deze toets terugkomt, zodat duidelijk wordt welke elementen ervoor kunnen zorgen dat de toets slaagt of juist niet.

## 3.2 Inhoud van de arbeid-plus toets

### 3.2.1 Inleiding

De arbeid-plus toets moet, zoals in de inleiding genoemd wordt, toetsen of de verrichte of te verrichten arbeid naar aard en omvang meer heeft omvat dan bij normaal vermogensbeheer gebruikelijk is. Ook in de algemene eisen genoemd in paragraaf 2.2 komt het begrip “arbeid” voor. Uit het oordeel van de Hoge Raad in 2017 blijkt echter dat de term “arbeid” in deze definitie van een materiële onderneming niet hetzelfde inhoudt als de arbeid gemoeid met het beheren van vermogen.<sup>36</sup> Anders zou elk vermogensbeheer van duurzame aard kwalificeren als onderneming (indien ook aan de andere eisen wordt voldaan).<sup>37</sup>

Volgens Rozendal kan het verrichten van *property management* in eigen beheer er in sommige gevallen voor zorgen dat de werkzaamheden kwalificeren als meer dan normaal vermogensbeheer.<sup>38</sup> Onder *property management* verstaat hij administratieve, technische en commerciële beheerswerkzaamheden. Bij administratieve beheerswerkzaamheden gaat het bijvoorbeeld om huurincasso's en -verhogingen en de crediteurenadministratie. Technische beheerswerkzaamheden zijn meer gericht op de panden zelf. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het verrichten van het benodigde onderhoud, schadeherstel of verbouwingen. Commercieel beheer heeft vervolgens te maken met het onderhouden van contacten met huurders, leveranciers of aannemers. Deze werkzaamheden omvatten meer dan de “kale verhuur” van vastgoed en kunnen er daarom volgens Rozendal onder omstandigheden voor zorgen dat de activiteiten kwalificeren als onderneming. De daadwerkelijke arbeid is daarbij van gering belang. Volgens de Hoge Raad is het doel van de belastingplichtige in combinatie met het rendement in dit geval leidend.<sup>39</sup>

Ook blijkt uit het oordeel van de Hoge Raad dat de arbeid niet per se door de belastingplichtige zelf verricht hoeft te zijn. Arbeid verricht door iemand die voor rekening en risico van belastingplichtige werkt wordt namelijk ook toegerekend aan de belastingplichtige.<sup>40</sup>

---

<sup>36</sup> HR 17 maart 2017, 16/04190, ECLI:NL:HR:2017:396.

<sup>37</sup> Hof Amsterdam, 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168, r.o. 4.4.1.

<sup>38</sup> Rozendal, Thema Fiscaal Navigator 1088, 2020.

<sup>39</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633, r.o. 2.2 en 2.3.

<sup>40</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633, r.o. 2.2.

### 3.2.2 Hoge Raad, 17 augustus 1994

Het arrest van 17 augustus 1994 betreft een man in bezit van 18 verhuurde kamers.<sup>41</sup> Hij verricht daarbij verschillende beheerswerkzaamheden zelf, zoals de schoonmaak, het onderhoud, het administratie voeren en het innen van huren. De inspecteur stelt dat deze werkzaamheden niet boven normaal vermogensbeheer uitstijgen en simpelweg inherent zijn aan kamerverhuur. De Hoge Raad oordeelt dat de verhuuractiviteiten kwalificeren als onderneming. De aard en omvang van de door de eigenaar zelf verrichte werkzaamheden hebben volgens de Hoge Raad duidelijk het doel om meer rendement te behalen dan met normaal vermogensbeheer verwacht kan worden.

### 3.2.3 Hoge Raad, 15 april 2016

De feiten van het arrest van 15 april 2016 lijken sterk op die van het arrest beschreven in paragraaf 3.2.2, maar dan voor activiteiten met een grotere omvang. Dit arrest gaat over een belanghebbende die van zijn ouders een deel van hun certificaten en daarmee een indirect aandelenbelang in vastgoedvennootschappen heeft verkregen krachtens schenking.<sup>42</sup> De vennootschappen in tak A hebben zelf geen personeel in dienst, maar besteden verbouwingen uit, op klein en middelgroot onderhoud na. Hierbij wordt wel toezicht gehouden door het eigen personeel van tak B. Ook worden externe deskundigen ingeschakeld op projectbasis. De vennootschappen in tak B verrichten wel zelf beheerswerkzaamheden. De werkzaamheden die de 16 werknemers die in dienst waren van tak B hebben verricht voor tak A zijn doorbelast. Beide takken houden zich ook bezig met het verhandelen van vastgoed. De inspecteur stelt dat ondanks de in eigen beheer verrichte beheerswerkzaamheden geen sprake is van een onderneming. Hij is tevens van mening dat geen sprake is van ontwikkelingsactiviteiten.

Hof Arnhem-Leeuwarden<sup>43</sup> oordeelt eerst over de rendement-plus toets en daarna over de arbeid-plus toets. Over de arbeid-plus toets zegt het Hof dat uit de kennis en ervaring van werknemers, de verbouwingen en de diverse afdelingen blijkt dat sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer. Hierbij houdt de inspecteur volgens het Hof onterecht slechts rekening met de werkzaamheden uitgevoerd door het eigen personeel. Ook de uitbestede werkzaamheden waarbij toezicht wordt gehouden en de extern ingehuurd deskundigen moeten in aanmerking worden genomen.<sup>44</sup> Dit wordt door de Hoge Raad bevestigd.<sup>45</sup>

### 3.2.4 Hoge Raad, 18 juni 2021

Zoals in hoofdstuk 1 al kort aan de orde is gebracht, staat het arrest van 18 juni 2021<sup>46</sup> haaks op het arrest van 15 april 2016.<sup>47</sup> Belanghebbende stelt dat de ontwikkelings- en verhuuractiviteiten een zodanig sterke verwevenheid vertonen dat ze gezien moeten worden als één materiële onderneming. De voornaamste onderbouwing hiervoor is dat deze ontwikkelingsactiviteiten worden uitgevoerd in het kader van huuroptimalisatie. Volgens belanghebbende mag de BOR daarom worden toegepast op het gehele vermogen van de vennootschap. Volgens de inspecteur moeten deze twee activiteiten echter juist los getoetst worden aan het ondernemingsbegrip. Hieruit volgt dat de ontwikkelingsactiviteiten niet in aanmerking genomen dienen te worden bij de toetsing van de verhuuractiviteiten. Ook bij deze zaak voert de inspecteur aan dat de beheerswerkzaamheden inherent zijn aan de aard van de investering en dus niet uitgaan boven normaal vermogensbeheer.

---

<sup>41</sup> HR 17 augustus 1994, 29.755, ECLI:NL:HR:1994:ZC5731.

<sup>42</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633.

<sup>43</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden, 12 mei 2015, 13/01073, ECLI:NL:GHARL:2015:3505, r.o. 4.6 t/m 4.8.

<sup>44</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden, 12 mei 2015, 13/01073, ECLI:NL:GHARL:2015:3505, r.o. 4.8.

<sup>45</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633, r.o. 2.3.

<sup>46</sup> HR 18 juni 2021, 20/01486, ECLI:NL:HR:2021:952.

<sup>47</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633.

Hof Amsterdam weegt in zijn oordeel de verwevenheid van de ontwikkelings- en verhuuractiviteiten af en oordeelt hierover dat deze onvoldoende is om te kunnen concluderen dat de activiteiten samen één materiële onderneming vormen.<sup>48</sup> Daarin nam het Hof onder andere mee dat de twee activiteiten gescheiden naar buiten toe gecommuniceerd werden en dat ze ook intern een eigen afdeling hadden. Daarom moeten de verhuuractiviteiten apart getoetst worden aan de arbeid-plus en rendement-plus toets. De Hoge Raad oordeelt vervolgens dat dit gebaseerd is op een juiste rechtsopvatting.<sup>49</sup>

Naast deze verwevenheid stelt belanghebbende ook dat de verhuuractiviteiten zelfstandig kunnen kwalificeren als onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB als de verwevenheid onvoldoende bevonden wordt. Als reden noemt belanghebbende de omvang van de portefeuille, de aard en omvang van de werkzaamheden en het streven naar hoger rendement.<sup>50</sup> Hof Amsterdam is het met de inspecteur eens dat een vergelijking gemaakt moet worden met de activiteiten van grote vastgoedbeleggingsorganisaties. De inspecteur en het Hof komen bij deze vergelijking tot de conclusie dat geen van de werkzaamheden leidt tot meer dan normaal vermogensbeheer.<sup>51</sup> Onder de werkzaamheden vielen onder andere een actief beleid voor huuroptimalisatie, een effectief ingerichte servicekostenadministratie met inkoop op grote schaal, een wekelijks verhuuroverleg en een centrale rol van de directeur die alle uitgaven boven €500 moet goedkeuren. Ook het onderhoud van de panden hoort volgens het Hof bij normaal vermogensbeheer.

Over deze uitspraak heeft advocaat-generaal (hierna: A-G) IJzerman een conclusie geschreven.<sup>52</sup> Hij is het met Hof Amsterdam eens dat de verwevenheid tussen de ontwikkelings- en verhuuractiviteiten in casu onvoldoende is om te spreken van één activiteit. Ook het zelfstandig toetsen van beide activiteiten is in zijn ogen correct. Hij brengt echter wel een nieuw element van kritiek in, namelijk dat het Hof had moeten nagaan of sommige verhuurde panden aangemerkt hadden kunnen worden als keuzevermogen. Hiervoor moeten ze wel voldoende band hebben met de bedrijfsuitoefening. Deze panden mogen dan alsnog aangemerkt worden als ondernemingsvermogen voor de BOR.<sup>53</sup> Ook kunnen de panden nog als buffervermogen worden aangemerkt als ze het bedrijf verstevigen en kunnen worden aangesproken en geliquideerd als dat nodig is. De A-G adviseert de Hoge Raad dan ook om de zaak te verwijzen zodat alsnog geanalyseerd kan worden of meer panden kunnen worden aangemerkt als keuzevermogen of buffervermogen. De Hoge Raad heeft deze aanbeveling gevolgd door de zaak door te verwijzen naar Hof Den Haag, omdat de berekening van het ondernemingsvermogen onvoldoende gemotiveerd was.<sup>54</sup>

### 3.2.5 Hof Arnhem-Leeuwarden, 21 april 2020

In de uitspraak van Hof Arnhem-Leeuwarden op 21 april 2020 komen de in paragraaf 3.2.1 genoemde drie soorten beheerswerkzaamheden ook terug.<sup>55</sup> Het betreft in deze zaak een man en zijn echtgenote die aan hun twee dochters ieder 10 aandelen in een vastgoedvennootschap schenken. De waarde van het vastgoed in deze vennootschap bedraagt €10 miljoen. Beide echtgenoten en dochters staan op de loonlijst en hebben een relevante opleiding op hoog niveau voor de werkzaamheden die ze binnen de vennootschap verrichten. Belanghebbende stelt dat sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer, omdat de vennootschap nagenoeg alle beheerswerkzaamheden in eigen beheer verricht. Deze werkzaamheden bestaan uit administratief, commercieel en technisch beheer. Door het hoge opleidingsniveau en de ervaring stelt belanghebbende dat binnen de vennootschap zeer veel

---

<sup>48</sup> Hof Amsterdam, 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168, r.o. 4.4.3.

<sup>49</sup> HR 18 juni 2021, 20/01486, ECLI:NL:HR:2021:952, r.o. 2.4.2.

<sup>50</sup> Hof Amsterdam, 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168, r.o. 4.7.2.

<sup>51</sup> Hof Amsterdam, 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168, r.o. 4.7.4 tot en met 4.7.10.

<sup>52</sup> Concl. A-G R.L.H. IJzerman, ECLI:NL:PHR:2020:1205, bij HR 18 juni 2021.

<sup>53</sup> Kamerstukken II 2008/09, 31390, nr. 9, p. 96.

<sup>54</sup> HR 18 juni 2021, 20/01486, ECLI:NL:HR:2021:952, r.o. 2.4.3.

<sup>55</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden, 21 april 2020, 19/00059, ECLI:NL:GHARL:2020:3247.

deskundigheid aanwezig is over de aan- en verkoop van vastgoed. Ook heeft de vennootschap een actief en streng huurdersbeleid. Zo benadert belanghebbende huurders proactief en zijn er 21 toezichthouders ingesteld om het strenge huurinningsbeleid te ondersteunen. Verder worden ook onderhouds- en verbouwingswerkzaamheden verricht in eigen beheer. Volgens de inspecteur stijgen de werkzaamheden echter niet uit boven normaal vermogensbeheer, omdat de verrichte werkzaamheden per definitie horen bij het beheren van een dergelijke vastgoedportefeuille. Kort gezegd is dit beheer volgens de inspecteur nu eenmaal arbeidsintensief.

Hof Arnhem-Leeuwarden overweegt hierover onder andere dat het in eigen beheer verrichten van beheerswerkzaamheden en het aanstellen van toezichthouders op zichzelf nog niet meebrengen dat sprake is van een materiële onderneming.<sup>56</sup> Ook de deskundigheid in de organisatie kan dit op zichzelf niet teweegbrengen. Deze werkzaamheden en organisatie zijn volgens het Hof eveneens gebruikelijk voor beleggingsinstellingen met vergelijkbare vastgoedportefeuilles. Ten slotte zorgt het uitbreiden van de portefeuille met nieuwe objecten er ook niet voor dat de werkzaamheden uitstijgen boven normaal vermogensbeheer.

### 3.3 Analyse

#### 3.3.1 Inleiding

In het arrest van 15 april 2016<sup>57</sup> was aan de arbeid-plus toets voldaan. In het arrest van 18 juni 2021<sup>58</sup> en de uitspraak van Hof Arnhem-Leeuwarden<sup>59</sup> slaagde de toets niet. Waar zit nu het verschil? Hoeve vindt het verbazingwekkend hoe deze zaken zo haaks op het arrest van 2016 kunnen staan.<sup>60</sup> Hij stelt dat de feitelijke omstandigheden van de drie gevallen vergelijkbaar zijn en vindt het dan ook bijzonder dat de beslissing zo anders uitvalt.

#### 3.3.2 Kritiek op de jurisprudentie

Waar het volgens Hoeve fout gaat bij de uitspraak van Hof Amsterdam<sup>61</sup> is onder andere bij de motivering voor het apart behandelen van de ontwikkelings- en verhuuractiviteiten.<sup>62</sup> De verwijzing naar het arrest van 1996<sup>63</sup> die het Hof in maart 2020<sup>64</sup> hierbij als motivering geeft, is volgens Hoeve geheel onterecht. In het arrest van 1996 betrof het slechts één onroerende zaak die alvorens te worden verhuurd ontwikkeld was. Na het afronden van de ontwikkelingsactiviteiten konden de verhuuractiviteiten niet meer als onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001 kwalificeren. Volgens Hoeve kan hieruit niet worden opgemaakt dat de activiteiten los van elkaar beoordeeld moeten worden en betekent het tevens niet dat een pand dat na ontwikkeling overgaat naar de afdeling verhuur gelijk als beleggingsvermogen aangemerkt moet worden. Daarentegen beargumenteert de Redactie Vakstudie Nieuws juist dat ditzelfde arrest in de procedure die heeft geleid tot het arrest van de Hoge Raad uit 2016 ertoe zou moeten leiden dat er wel een splitsing gemaakt moet worden tussen de ontwikkelings- en verhuuractiviteiten en dat dit derhalve wel kan worden afgeleid uit het arrest van 1996.<sup>65</sup> Tevens vindt de Redactie Vakstudie Nieuws dat Hof Arnhem-Leeuwarden te weinig uiteenzetting geeft voor het slagen van de arbeid-plus toets. De Hoge Raad geeft in zijn oordeel echter

---

<sup>56</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden, 21 april 2020, 19/00059, ECLI:NL:GHARL:2020:3247, r.o. 4.3.

<sup>57</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633.

<sup>58</sup> HR 18 juni 2021, 20/01486, ECLI:NL:HR:2021:952.

<sup>59</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden, 21 april 2020, 19/00059, ECLI:NL:GHARL:2020:3247.

<sup>60</sup> Hoeve, NLF Opinie 2020/24.

<sup>61</sup> Hof Amsterdam, 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168.

<sup>62</sup> Hoeve, NLF Opinie 2020/24.

<sup>63</sup> HR 29 mei 1996, 30/774, ECLI:NL:HR:1996:AA1845.

<sup>64</sup> Hof Amsterdam, 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168.

<sup>65</sup> Redactie Vakstudie Nieuws, V-N 2016/24.12.



aan dat het oordeel van Hof Arnhem-Leeuwarden voldoende gemotiveerd is en gebaseerd is op een juiste rechtsopvatting.<sup>66</sup>

Zelfs als de twee activiteiten gesplitst moeten worden meent Rozendal dat de verhuurde panden toch tot het ondernemingsvermogen kunnen behoren. Op grond van de vermogensetiketteringsregels mag verhuurd vastgoed alleen niet als ondernemingsvermogen aangemerkt worden als het geen enkele functie vervult in de onderneming.<sup>67</sup> Volgens hem is hier niet snel sprake van. Het voorbeeld dat hij ter ondersteuning aandraagt is dat de opbrengst van verhuurde panden gebruikt wordt voor projectontwikkeling. Tenslotte concludeert A-G IJzerman eveneens een onjuiste aanpak van Hof Amsterdam op het vlak van vermogensetikettering.<sup>68</sup> De Hoge Raad verwijst de zaak door naar Hof Den Haag om te onderzoeken of meer panden kunnen worden toegerekend aan het ondernemingsvermogen.<sup>69</sup> Brouwers<sup>70</sup> denkt dat hier weinig in gaat veranderen, omdat de inspecteur zich al redelijk heeft opgesteld wat betreft panden met enige dienstbaarheid aan de projectontwikkelingsactiviteit. Volgens Brouwers wordt ook helemaal niet toegekomen aan keuzevermogen, omdat de verhuuractiviteiten geen materiële onderneming blijken te zijn, waardoor de verhuurde panden verplicht privévermogen vormen. Dan kunnen ze niet alsnog via keuzevermogen aan de ontwikkelingsactiviteiten toegerekend worden. De Hoge Raad heeft de zaak echter doorverwezen naar Hof Den Haag, zoals hierboven benoemd. Als inderdaad niet toegekomen zou worden aan keuzevermogen of als de Hoge Raad weinig verandering verwacht, was de zaak waarschijnlijk niet doorverwezen. Wat betreft het aanwijzen als buffervermogen is Brouwers<sup>71</sup> van mening dat erg lastig te beoordelen is welk bedrag daarvoor benodigd is. Ook moet worden beoordeeld voor het vastgoed of een dergelijke functie aanwezig is. Dat kan volgens Brouwers bijvoorbeeld gedaan worden aan de hand van resterende looptijden van contracten, de aard en het gebruik van het object.

Ook de verwijzing naar het arrest uit 2017<sup>72</sup> door Hof Amsterdam<sup>73</sup> is volgens Hoeve incorrect en uit zijn verband gerukt. Uit dit arrest blijkt volgens hem dat een relatief kleine ontwikkelingsactiviteit op zichzelf wel een onderneming kan vormen als de hoofdactiviteit geen onderneming blijkt te zijn. Hof Amsterdam heeft het arrest volgens hem dan ook onterecht gebruikt om te stellen dat de activiteiten los van elkaar beoordeeld moeten worden. Brouwers<sup>74</sup> stelt juist dat uit het arrest uit 2017 wél op te maken is dat ontwikkelings- en verhuuractiviteiten los van elkaar beoordeeld moeten worden. Daarbij kunnen ze elkaar volgens hem aanvullen en versterken zonder dat dat ervoor zorgt dat ze als een geheel beoordeeld moeten worden voor het ondernemingsvraagstuk. Wat betreft het apart beoordelen van de activiteiten ben ik het met de A-G en Brouwers eens dat dit in het geval van de uitspraak van Hof Amsterdam<sup>75</sup> de juiste werkwijze is. Er lijkt te weinig verwevenheid te zijn tussen de twee activiteiten om ze als één activiteit te beschouwen.

Volgens Hoeve is de motivering van het niet-slagen van de arbeid-plus toets eveneens onjuist. Deze motivering omvat slechts de stelling dat de werkzaamheden die door belanghebbende verricht worden dezelfde zijn als de werkzaamheden die beleggingsinstellingen verrichten. Ik ben het met Hoeve eens dat dit te kort door de bocht is. Het gaat naar mijn mening met name om de bedoeling van belanghebbende met het verrichten van de werkzaamheden. Deze mening komt overeen met het

---

<sup>66</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633, r.o. 2.3.

<sup>67</sup> Rozendal, FBN 2020/2-4.

<sup>68</sup> Concl. A-G R.L.H. IJzerman, ECLI:NL:PHR:2020:1205, bij HR 18 juni 2021.

<sup>69</sup> HR 18 juni 2021, 20/01486, ECLI:NL:HR:2021:952.

<sup>70</sup> Brouwers, NLF 2021/1305.

<sup>71</sup> Brouwers, NLF 2021/0202.

<sup>72</sup> HR 10 maart 2017, 16/04190, ECLI:NL:HR:2017:396.

<sup>73</sup> Hof Amsterdam, 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168.

<sup>74</sup> Brouwers, NLF 2021/1305.

<sup>75</sup> Hof Amsterdam, 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168.

oordeel van de Hoge Raad in 1994<sup>76</sup> en 2016<sup>77</sup>. Derhalve ben ik het oneens met Brouwers<sup>78</sup>, die uit dit arrest opmaakt dat definitief geconcludeerd kan worden dat verhuuractiviteiten zelden kwalificeren als meer dan normaal vermogensbeheer.

Tot slot bekritiseert Rozendal<sup>79</sup> de bewoording van Hof Arnhem-Leeuwarden<sup>80</sup> bij de arbeid-plus toets. Uit deze uitspraak blijkt dat bij de arbeid-plus toets tevens rekening gehouden moet worden met uitbestede werkzaamheden. Rozendal maakt daarbij onderscheid tussen externe inhuur en uitbesteden. In het geval van externe inhuur betreft het werkzaamheden die in opdracht van de onderneming worden gedaan en waarop zij zelf toezicht houdt. Uitbesteden daarentegen betekent volgens Rozendal een kant en klaar product geleverd door een externe partij. Volgens Rozendal dient dan ook slechts rekening gehouden te worden met externe inhuur.

### 3.3.3 Belangrijke elementen

De belangrijkste elementen die uit bovengenoemde jurisprudentie en annotaties gehaald moeten worden zijn naar mijn mening als volgt. Allereerst is het van belang dat niet per pand getoetst hoeft te worden. De verhuuractiviteiten mogen als geheel getoetst worden. Daarnaast moeten bij de arbeid-plus toets niet slechts de werkzaamheden van de werknemers van de vennootschap zelf in aanmerking genomen worden, maar ook de uitbestede werkzaamheden waarop toezicht gehouden wordt. Hiermee bedoel ik in overeenstemming met Rozendal de externe inhuur. Tot zover de relatief duidelijke elementen.

Naar mijn mening is tevens van belang dat deze werkzaamheden niet gelijk worden bestempeld als niet-kwalificerend als ze ook door beleggingsinstellingen verricht worden. Het arrest van 15 april 2016<sup>81</sup> leidt daarom tot een logischere uitkomst dan de uitspraken van Hof Amsterdam en Hof Arnhem-Leeuwarden uit 2020, al laat de motivering in alle gevallen wat te wensen over. In lijn met wat Rozendal noemde, geven het in eigen beheer verrichten van beheerswerkzaamheden onder omstandigheden mijns inziens aanleiding tot het slagen van de arbeid-plus toets. Het arrest van 18 juni 2021<sup>82</sup> laat echter zien dat dit maar voor weinig gevallen geldt. Het blijft echter een zeer feitelijke aangelegenheid, waardoor het lastig is om een duidelijke lijst met vereisten te geven. Mijns inziens zou het wellicht beter zijn om de arbeid-plus toets en de rendement-plus toets minder gescheiden uit te voeren. Juist de bedoeling tot het behalen van meer rendement is onderscheidend ten opzichte van beleggers, hetgeen dan ook meer centraal zou moeten staan bij de beoordeling van de arbeid-plus toets dan nu het geval is.

### 3.4 Deelconclusie

Uit dit hoofdstuk is gebleken dat de jurisprudentie geen eenduidig antwoord geeft op de vraag wanneer de arbeid-plus toets slaagt. Dit is van belang voor de onderzoeksvraag, omdat het slagen van de arbeid-plus toets nodig is om de activiteiten te laten kwalificeren als materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001 en artikel 35c SW 1956. De besproken procedures hebben vergelijkbare feitelijke omstandigheden, maar bij één van de drie slaagt de arbeid-plus toets wel en bij de andere twee niet. Ik ben het met Hoeve eens dat de motiveringen in deze twee gevallen onvoldoende zijn om de arbeid-plus toets te laten falen. De e motivering voor het wel slagen van de arbeid-plus toets in het arrest van 2016 blinkt echter ook niet uit in duidelijkheid. Na een afweging ligt het arrest van 2016 neig ik er meer toe dat het in eigen beheer verrichten van beheerswerkzaamheden kan leiden tot meer dan normaal vermogensbeheer. Hierbij moet vooral het doel van de werkzaamheden een grote rol spelen. Als dit

---

<sup>76</sup> HR 17 augustus 1994, 29.755, ECLI:NL:HR:1994:ZC5731.

<sup>77</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633, r.o. 4.8.

<sup>78</sup> Brouwers, NLF 2021/1305.

<sup>79</sup> Rozendal, NTFR 2015/1743.

<sup>80</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden, 12 mei 2015, 13/01073, ECLI:NL:GHARL:2015:3505.

<sup>81</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633.

<sup>82</sup> HR 18 juni 2021, 20/01486, ECLI:NL:HR:2021:952.

doel is om meer rendement te behalen zal de arbeid-plus toets slagen. Hierbij pleit ik ervoor om de arbeid-plus toets en rendement-plus toets minder gescheiden te toetsen. In het volgende hoofdstuk zal deze rendement-plus toets nader toegelicht worden.

# HOOFDSTUK 4 RENDEMENT-PLUS TOETS

## 4.1 Inleiding

In hoofdstuk 3 is het eerste deel van de definitie van “meer dan normaal vermogensbeheer” toegelicht. Dit hoofdstuk richt zich op het tweede deel van de definitie: met als doel het behalen van een rendement dat het bij normaal vermogensbeheer opkomende rendement te boven gaat. Oftewel, dit hoofdstuk behandelt de rendement-plus toets. Hierbij zal wederom jurisprudentie besproken worden waarin deze toets aangelegd is, om zo te onderzoeken wat belangrijke aanwijzingen zijn voor het slagen van deze toets.

## 4.2 Inhoud van de rendement-plus toets

### 4.2.1 Inleiding

Uit de definitie van meer dan normaal vermogensbeheer blijkt ook dat de verrichte of te verrichten arbeid ten doel moet hebben om het rendement te laten uitstijgen boven dat wat te verwachten is bij normaal vermogensbeheer. Bij deze rendement-plus toets moet zowel het directe als het indirecte rendement meegenomen worden.<sup>83</sup> Het directe rendement bestaat bijvoorbeeld uit huurbaten en het indirecte rendement is de waardeinstijging van het vastgoed. Ook moet volgens de Hoge Raad gekeken worden naar het nettorendement, dus na aftrek van kosten.<sup>84</sup> Het daadwerkelijk behaalde rendement is in theorie niet zo belangrijk; het gaat met name om de inspanning en bedoeling van de belastingplichtige<sup>85</sup>, zoals ook in paragraaf 3.2.1 genoemd wordt. Volgens Rozendal blijkt in de praktijk echter dat dit daadwerkelijke rendement vaak wel meegewogen wordt.<sup>86</sup>

Om te bepalen of sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer, moet het beoogde nettorendement vergeleken worden met het rendement dat verwacht kan worden bij normaal vermogensbeheer. Dit is niet gelijk aan het gemiddeld behaalde rendement bij de verhuur van vastgoed. De vergelijking moet worden gemaakt met vergelijkbaar vastgoed. De toets is dan of elke willekeurige belastingplichtige die in dezelfde vastgoedportefeuille zou beleggen hetzelfde rendement zou behalen.

### 4.2.2 Hoge Raad, 15 april 2016

De rendement-plus toets komt allereerst naar voren in het arrest van Hoge Raad uit 2016<sup>87</sup>. In deze procedure stelt de inspecteur dat het indirecte rendement niet meegenomen dient te worden voor de rendement-plus toets. Zijn motivering hiervoor is dat dit indirecte rendement niet redelijkerwijs te verwachten is. Belanghebbende berekent wél het samengestelde rendement en komt daarmee uit op 30% gemiddeld jaarlijks bruto-rendement. De inspecteur betwist dit en berekent het zelf op 20%. De Hoge Raad oordeelt dat de benadering van belanghebbende juist is. Het indirecte rendement dient te worden meegenomen in de rendement-plus toets. De belangrijkste reden die Hof Arnhem-Leeuwarden hiervoor geeft is dat zowel beleggers als ondernemers bij het aankopen van vastgoed niet alleen kijken naar het directe rendement, maar juist ook naar toekomstige waardeinstijgingen.<sup>88</sup> Ook wordt geoordeeld over de vergelijkingsmaatstaf. Hiervoor wordt door de belanghebbende de IPD vastgoedindex gebruikt, een index gebaseerd op van institutionele beleggers verzamelde informatie over verschillende categorieën vastgoed. Het Hof oordeelt dat deze IPD index niet bruikbaar is als vergelijkingsmaatstaf,

---

<sup>83</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633, zie hierover ook Rozendal, Thema Fiscaal Navigator 1088, 2020.

<sup>84</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633, r.o. 2.3.

<sup>85</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633, V-N 2016/24.12, m.nt. van Redactie Vakstudie Nieuws.

<sup>86</sup> Rozendal, Thema Fiscaal Navigator 1088, 2020.

<sup>87</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633.

<sup>88</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden, 12 mei 2015, 13/01073, ECLI:NL:GHARL:2015:3505, r.o. 4.6.

omdat de gegevens in deze index te algemeen zijn en omdat geen rekening gehouden wordt met de vorm van financiering.

Uiteindelijk beslist Hof Arnhem-Leeuwarden dat het door de inspecteur herrekende jaarlijkse rendement van 20% reeds voldoende aanleiding geeft om te kunnen stellen dat dit het bij normaal vermogensbeheer opkomende rendement te boven gaat, maar noemt hierbij geen vergelijkingsmaatstaf. Dit oordeel wordt door de Hoge Raad in stand gelaten.<sup>89</sup>

#### 4.2.3 Hoge Raad, 18 juni 2021

Ongeveer vier jaar later doet Hof Amsterdam uitspraak in een vergelijkbare zaak. Ook dit keer stelt belanghebbende dat het behaalde rendement hoger ligt dan dat wat verwacht kan worden bij normaal vermogensbeheer. Het gemiddelde rendement is volgens belanghebbende gelijk aan 12,6%. Dit percentage is veel hoger is dan de IPD index en dan het gemiddelde lange termijnrendement van 4,25% voor beleggers met onroerende zaken volgens de kamerstukken van het belastingplan van 2016<sup>90</sup>. De inspecteur en het Hof zijn van mening dat de 4,25% uit de kamerstukken niet als maatstaf gebruikt mag worden. Ook hier neemt het Hof het indirecte rendement niet mee in de rendement-plus toets. Wel nieuw is de behandeling van de IPD index als maatstaf. Deze lijkt wel juist te zijn als vergelijkend rendement, want het Hof gebruikt deze maatstaf in zijn uitspraak. Na een aantal correcties blijkt echter dat het directe rendement van 12,6% niet significant verschilt van de IPD index. Naast het werkelijk behaalde rendement moet volgens het Hof ook de bedoeling van de belastingplichtige in aanmerking genomen worden. Hierin volgt het Hof de inspecteur door te oordelen dat belanghebbende geen documenten heeft kunnen aanleveren betreffende het beoogde rendement. Concluderend kwalificeren deze verhuuractiviteiten niet als onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001 en artikel 35c SW 1956.<sup>91</sup>

Een ander interessant onderdeel waar het Hof niets over geoordeeld heeft is de stelling van de inspecteur dat niet toegekomen wordt aan de rendement-plus toets als niet aan de arbeid-plus toets voldaan is.<sup>92</sup> Zowel Hof Amsterdam<sup>93</sup> als Hof Arnhem-Leeuwarden<sup>94</sup> toetsen aan beide criteria, ondanks dat in beide gevallen de arbeid-plus toets niet slaagt.

#### 4.2.4 Hof Arnhem-Leeuwarden, 21 april 2020

De rendement-plus toets komt onder andere terug in de uitspraak van Hof Arnhem-Leeuwarden van 21 april 2020.<sup>95</sup> Belanghebbende stelt dat het in eigen beheer verrichten van property management heeft geleid tot een kostenbesparing van gemiddeld €88.412 per jaar. Ook zorgt de actieve en strenge verhuurderaanpak ervoor dat het gemiddelde afboekingspercentage en de leegstand laag zijn. Belanghebbende stelt een hoger rendement na te streven dan verwacht kan worden bij normaal vermogensbeheer door met het verbouwen van garageboxen een hogere huur te realiseren. Het gemiddelde directe rendement is berekend door het gecorrigeerde nettoresultaat te delen door de aanschafprijs van de onroerende zaken in de betreffende jaren en kwam uit op 12,5%. Het indirecte rendement is geschat op 2,54% per jaar, leidend tot een totaal rendement van 15,04% per jaar. Het gemiddelde samengestelde jaarrendement over de jaren 1992 tot en met 2015 is zelfs gelijk aan 20% volgens belanghebbende. Belanghebbende vergelijkt dit rendement zelf met de 4,25% genoemd als het lange termijnrendement op onroerende zaken in het Belastingplan.<sup>96</sup> Volgens de inspecteur moet

---

<sup>89</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633, r.o. 2.3.

<sup>90</sup> Kamerstukken II 2015-2016, 34 302, nr. 3, blz. 69.

<sup>91</sup> Hof Amsterdam, 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168, r.o. 4.7.11 en 4.7.12.

<sup>92</sup> Hof Amsterdam, 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168, r.o. 4.3.

<sup>93</sup> Hof Amsterdam, 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168

<sup>94</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden, 21 april 2020, 19/00059, ECLI:NL:GHARL:2020:3247.

<sup>95</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden, 21 april 2020, 19/00059, ECLI:NL:GHARL:2020:3247.

<sup>96</sup> Kamerstukken II 2015-2016, 34 302, nr. 3, blz. 69.

daarentegen vergeleken worden met het rendement bij een gelijksoortige vastgoedportefeuille. Ook is de inspecteur van mening dat belanghebbende niet aannemelijk heeft gemaakt dat het indirecte rendement door de werkzaamheden significant hoger is dan de marktontwikkeling. Dat is volgens hem een reden om slechts een vergelijking van het directe rendement te maken. Tevens moet het rendement naar zijn mening worden uitgedrukt als een percentage van de waarde in het economisch verkeer van de panden, niet van de aanschafwaarde.

In zijn uitspraak bevestigt het Hof dat de 4,25% niet als vergelijkingsmaatstaf gebruikt kan worden.<sup>97</sup> In deze 4,25% zit namelijk niet alleen vergelijkbaar vastgoed opgenomen, maar ook andere categorieën. Het Hof is het ook met de inspecteur eens dat het directe rendement berekend moet worden over de waarde in het economisch verkeer, niet over de aanschafwaarde. Als de aanschafwaarde gebruikt zou worden, wordt de marktontwikkeling zowel in het directe als in het indirecte rendement meegenomen. Het door belanghebbende veronderstelde gemiddelde jaarlijkse rendement van 20% is volgens het Hof dan ook niet bruikbaar voor de rendement-plus toets.

## 4.3 Analyse

### 4.3.1 Kritiek op de jurisprudentie

Op het punt van de rendement-plus toets geldt net als bij de arbeid-plus toets dat de drie casussen met vergelijkbare feitelijke omstandigheden tot verschillende uitspraken leiden. Een groot verschil zit bijvoorbeeld in het wel of niet meenemen van indirect rendement. De Hoge Raad<sup>98</sup> en Hof Arnhem-Leeuwarden<sup>99</sup> geven aan dat het indirecte rendement niet in de rendement-plus toets meegenomen dient te worden. Dit staat haaks op het arrest van de Hoge Raad uit 2016<sup>100</sup>, namelijk dat het indirecte rendement wél thuishoort in de rendement-plus toets. Dit was Hoeve eveneens opgevallen.<sup>101</sup> Hij zegt hierover dat ondernemers in de vastgoedsector die weinig onderhoud plegen per definitie in eerste instantie een hoger direct en een lager indirect rendement hebben dan wanneer ze wél onderhoud zouden plegen. Door het indirecte rendement niet mee te nemen in de rendement-plus toets kan een ondernemer die zijn panden laat “verkrotten” een gunstigere uitkomst voor de BOR bewerkstelligen dan zijn collega die wel onderhoud verricht. Hij pleit er daarom voor om het indirecte rendement mee te nemen in de rendement-plus toets. Ook Rozendal<sup>102</sup> en Mol-Verver<sup>103</sup> vinden het meenemen van indirect rendement correct.

Mijns inziens levert het niet meenemen van het indirecte rendement inderdaad een onwenselijk effect op, maar ik ben het oneens met Hoeve<sup>104</sup> dat daarom het gehele indirecte rendement moet worden meegenomen in de rendement-plus toets. Wellicht is er namelijk wel iets te zeggen voor het standpunt van de inspecteur, in die zin dat de marktontwikkeling niet veroorzaakt wordt door werkzaamheden van de ondernemer. Dat betekent naar mijn mening echter niet dat het gehele indirecte rendement buiten spel gezet moet worden. Het zou beter zijn om een correctie te maken voor de marktontwikkelingen, zodat door de ondernemer aangebrachte verbouwingen of wijzigingen aan het vastgoed nog wel worden meegenomen in het totale rendement. Ik pleit er daarom niet zoals Hoeve<sup>105</sup> voor om het gehele indirecte rendement mee te laten tellen, maar slechts voor het gedeelte dat de marktontwikkeling overschrijdt. Dit kan bijvoorbeeld met een marktwaarde index al bereikt worden.

---

<sup>97</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden, 21 april 2020, 19/00059, ECLI:NL:GHARL:2020:3247, r.o. 4.3 en 4.6.

<sup>98</sup> HR 18 juni 2021, 20/01486, ECLI:NL:HR:2021:952.

<sup>99</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden, 21 april 2020, 19/00059, ECLI:NL:GHARL:2020:3247.

<sup>100</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633.

<sup>101</sup> Hoeve, NLF Opinie 2020/24.

<sup>102</sup> Rozendal, NTFR 2015/1743.

<sup>103</sup> Mol-Verver, FED 2016/80.

<sup>104</sup> Hoeve, NLF Opinie 2020/24.

<sup>105</sup> Hoeve, NLF Opinie 2020/24.

Door het rendement te corrigeren voor de waardeinstijging van een bepaalde categorie vastgoed in een bepaald gebied wordt in ieder geval dichter toegewerkt naar een rendement dat door de ondernemer zelf beïnvloed kan worden. Hiervoor zouden bijvoorbeeld de kwartaalcijfers gepubliceerd door het NVM gebruikt kunnen worden.

Hoeve<sup>106</sup> is van mening dat het incorrect is dat Hof Amsterdam<sup>107</sup> en Hof Arnhem-Leeuwarden<sup>108</sup> rekening houden met het werkelijk behaalde rendement, omdat uit de definitie van meer dan normaal vermogensbeheer blijkt dat het slechts gaat om het streven naar hoger rendement dan te verwachten is bij normaal vermogensbeheer. Ik ben het met hem eens dat de bedoeling van belanghebbende het belangrijkste is bij de rendement-plus toets. Ik kan me echter ook voorstellen dat dit voor het Hof lastig te beoordelen is. Elke belanghebbende kan een document aanleveren met daarin een rendementsdoelstelling, maar dat betekent nog niet dat deze doelstelling enigszins realistisch is en daadwerkelijk nagestreefd wordt. Het zou voor belanghebbende aan de andere kant bijna onmogelijk worden om dit streven voldoende te motiveren zonder het behaalde rendement te gebruiken. Ik ben het hierin derhalve met Hof Amsterdam<sup>109</sup> en Hof Arnhem-Leeuwarden<sup>110</sup> eens dat het daadwerkelijk behaalde rendement licht kan werpen op de bedoelingen van belanghebbende. Als dit behaalde rendement al hoger blijkt dan wat met normaal vermogensbeheer verwacht mag worden, lijkt mij al duidelijk dat de rendement-plus toets slaagt. Ik heb er dan ook niets op tegen dat de daadwerkelijke rendementen in een dergelijk geval gebruikt worden als motivering voor het slagen van de rendement-plus toets. Als daarentegen niet overduidelijk blijkt dat het daadwerkelijke rendement hoger ligt, is dat mijns inziens niet per definitie een reden om de rendement-plus toets te laten falen. In een dergelijk geval moet de bedoeling van belanghebbende nog getoetst worden en kan het daadwerkelijk rendement niet volstaan als motivering voor het falen van de rendement-plus toets.

Ten slotte blijkt uit het arrest van de Hoge Raad uit 2016<sup>111</sup> dat de IPD index geen juiste vergelijkingsmaatstaf is voor de rendement-plus toets. In tegenstelling tot dit arrest vergelijkt Hof Amsterdam<sup>112</sup> het daadwerkelijke rendement echter wel met deze IPD index. Hieruit maak ik op dat het Hof dit nu wel een juiste vergelijkingsmaatstaf acht. Wellicht is deze IPD index intussen minder algemeen dan in 2016. Zo licht het Hof verder toe dat de IPD index gebaseerd is op verzamelde gegevens van grote institutionele vastgoedbeleggers naar type vastgoed. Er wordt echter niets genoemd over de vorm van financiering, wat in 2016 één van de redenen was om deze *benchmark* af te wijzen.<sup>113</sup> Naar mijn mening behoeft het accepteren van deze IPD index als maatstaf dan ook meer motivering. Een mogelijke andere reden voor het accepteren van deze maatstaf door Hof Amsterdam is het gebrek aan beter. In 2016 werd de IPD index afgewezen, maar wordt geen alternatief gegeven. Volgens de Redactie Vakstudie Nieuws is daardoor het gevaar ontstaan dat het percentage van 20% rendement als omslagpunt gebruikt gaat worden.<sup>114</sup> Dit lijkt ook te gebeuren, aangezien belanghebbende in de uitspraak van Hof Arnhem-Leeuwarden<sup>115</sup> mikt op een rendement van 20%. Wellicht wilde Hof Amsterdam dit voorkomen door de minste van twee kwaden te kiezen.

---

<sup>106</sup> Hoeve, NLF Opinie 2020/24.

<sup>107</sup> Hof Amsterdam, 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168.

<sup>108</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden, 21 april 2020, 19/00059, ECLI:NL:GHARL:2020:3247.

<sup>109</sup> Hof Amsterdam, 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168.

<sup>110</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden, 21 april 2020, 19/00059, ECLI:NL:GHARL:2020:3247.

<sup>111</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden, 12 mei 2015, 13/01073, ECLI:NL:GHARL:2015:3505, r.o. 4.6, bekrachtigd in HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633.

<sup>112</sup> Hof Amsterdam, 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168, r.o. 4.7.11 en 4.7.12.

<sup>113</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden, 12 mei 2015, 13/01073, ECLI:NL:GHARL:2015:3505, r.o. 4.6, bekrachtigd in HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633.

<sup>114</sup> Redactie Vakstudie Nieuws, V-N 2016/24.12.

<sup>115</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden, 12 mei 2015, 13/01073, ECLI:NL:GHARL:2015:3505.

### 4.3.2 Belangrijke elementen

Uit het analyseren van de jurisprudentie zijn een aantal belangrijke elementen naar voren gekomen. Allereerst blijkt uit de procedure die heeft geleid tot het arrest van 15 april 2016 dat zowel het directe als het indirecte rendement in aanmerking moeten worden genomen voor de rendement-plus toets. Vervolgens moet dit totale rendement worden vergeleken met het rendement van een beleggingsinstelling met vergelijkbaar vastgoed. De 4,25% genoemd als lange termijnderendement voor vastgoedbeleggers<sup>116</sup> is hierbij in ieder geval geen juiste maatstaf, omdat deze te algemeen is. De vraag of de correcte maatstaf dan gevonden is in de IPD index kan wat mij betreft nog niet bevestigend beantwoord worden. Daarvoor zal eerst duidelijk moeten worden waarom Hof Amsterdam deze in 2020<sup>117</sup> wel accepteerde, terwijl de index in 2016<sup>118</sup> nadrukkelijk afgewezen werd als maatstaf. Hierover heeft de Hoge Raad in zijn arrest van 18 juni 2021<sup>119</sup> niets opgemerkt.

Verder ligt de focus in de behandelde jurisprudentie met name op het behaalde rendement, terwijl reeds sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer als met de arbeid bedoeld wordt om een hoger rendement te behalen dan wat opkomt bij normaal vermogensbeheer. Zoals ik al noemde is dat wat mij betreft geen probleem als het behaalde rendement overduidelijk hoger is, maar moet de bedoeling van de belastingplichtige wel beter worden onderzocht als dit niet het geval is.

### 4.4 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is het tweede element van de definitie van meer dan normaal vermogensbeheer toegelicht: de rendement-plus toets. Dit is van belang voor de onderzoeksvraag, omdat zowel de arbeid-plus als de rendement-plus toets moeten slagen om de activiteiten te laten kwalificeren als materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001 en artikel 35c SW 1956. Deze toets moet bepalen of de verrichte of te verrichten arbeid als doel heeft om een rendement te behalen dat het bij normaal vermogensbeheer opkomende rendement te boven gaat. Ten eerste bleek uit dit hoofdstuk dat bij deze toets zowel het directe als het indirecte rendement in aanmerking genomen moeten worden. Dit rendement zou idealiter vergeleken worden met het rendement van een beleggingsinstelling met vergelijkbaar vastgoed. In de praktijk is er nog geen eenduidig goedgekeurde maatstaf. Het gebruik van de IPD index werd in 2020 wel goedgekeurd door Hof Amsterdam, maar behoeft nog meer motivering voordat gesproken kan worden van een eenduidig goedgekeurde maatstaf.

---

<sup>116</sup> Kamerstukken II 2015-2016, 34 302, nr. 3, blz. 69.

<sup>117</sup> Hof Amsterdam, 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168, r.o. 4.7.11 en 4.7.12.

<sup>118</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden, 12 mei 2015, 13/01073, ECLI:NL:GHARL:2015:3505, r.o. 4.6.

<sup>119</sup> HR 18 juni 2021, 20/01486, ECLI:NL:HR:2021:952.



# HOOFDSTUK 5 OMVANG, RECHTSVORM EN RENDEMENT

## 5.1 Inleiding

In de vorige hoofdstukken zijn de definitie van het ondernemingsbegrip en de arbeid- en rendement-plus toets voor meer dan normaal vermogensbeheer toegelicht. Daarin kwamen verschillende elementen naar voren die ervoor kunnen zorgen dat verhuuractiviteiten kunnen kwalificeren als onderneming. Eén van deze elementen is het in eigen beheer verrichten van beheerswerkzaamheden, mits het doel van de belastingplichtige is om hiermee meer rendement te behalen dan bij normaal vermogensbeheer verwacht kan worden. Hierbij wordt het daadwerkelijk behaalde rendement gebruikt als aanwijzing voor het doel van de belastingplichtige. Dit hoofdstuk analyseert of de omvang van de portefeuille, de rechtsvorm en de absolute omvang van het rendement van de vastgoedexploitant invloed hebben op de uitkomst van de arbeid- en rendement-plus toets.

## 5.2 Omvang van de portefeuille

### 5.2.1 Inleiding

Deze paragraaf bespreekt of de omvang van de vastgoedportefeuille invloed heeft op de uitkomst van de arbeid- en rendement-plus toets en dus op de kwalificatie als materiële onderneming. Met omvang bedoel ik de waarde van de portefeuille. In de meeste procedures die in dit onderzoek tot nu toe behandeld zijn betrof het grote vennootschappen met verhuur- en ontwikkelingsactiviteiten. Deze paragraaf maakt voor de analyse gebruik van de hiervoor behandelde jurisprudentie, uitgebreid met andere relevante uitspraken. Deze jurisprudentie bevat procedures met grote en kleine portefeuilles om af te kunnen leiden of de omvang van de portefeuille invloed heeft op de aanwezigheid van een materiële onderneming. Ook behandel ik procedures met een portefeuille van grote waarde, maar met weinig huurders of objecten om dit effect te kunnen nuanceren.

### 5.2.2 Hoge Raad, 17 augustus 1994

Het arrest gewezen op 17 augustus 1994 betreft een belanghebbende die 18 kamers in zijn eigen woning en een pand elders verhuurt.<sup>120</sup> De belanghebbende verricht daarbij ook zelf beheerswerkzaamheden, zoals schoonmaak en onderhoud. Daaraan besteedt hij 1.430 uren in het jaar waarover het geschil handelt. In geschil is of de belanghebbende winst uit onderneming geniet, dus of zijn activiteiten kwalificeren als materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001. Hof Amsterdam besluit dat sprake is van normaal vermogensbeheer. De Hoge Raad is het hier niet mee eens en formuleert hierbij het meer dan normaal vermogensbeheer criterium. Dit formuleert hij als volgt:

*“In een geval als het onderhavige is van normaal vermogensbeheer geen sprake, indien het rendabel maken van 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 gaat. “*

Hof Amsterdam is van mening dat belanghebbende geen materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001 drijft. De reden die het Hof daarvoor geeft is dat de verhuur van kamers in de omvang als hier aan de orde is in het algemeen onder normaal vermogensbeheer valt. Vanuit dat uitgangspunt oordeelt het Hof vervolgens dat de werkzaamheden niet zijn aan te merken als het drijven van een onderneming, omdat ze niet uitstijgen boven gebruikelijke werkzaamheden bij kamerverhuur. De Hoge Raad oordeelt dat het Hof in dit geval uitgegaan is van een onjuiste rechtsopvatting. Van Dijk

---

<sup>120</sup> HR 17 augustus 1994, 29.755, ECLI:NL:HR:1994:ZC5731.

bekritiseert het Hof ook in zijn noot door toe te lichten dat het Hof in zijn rechtsoverweging de omvang van de kamerverhuur typeert in plaats van de hoeveelheid arbeid die hiermee gemoeid is.<sup>121</sup> Uit dit arrest kan opgemaakt worden dat de omvang van de onderneming dan ook op zichzelf geen reden kan zijn om aan te nemen dat geen sprake is van een materiële onderneming. De Hoge Raad heeft de rechtsopvatting die gebruikt werd door Hof Amsterdam immers als onjuist bestempeld, omdat het Hof alleen uitging van de omvang van de onderneming. Hieruit kan de voorzichtige conclusie worden getrokken dat absolute omvang niet van belang is, maar dat onderzocht moet worden hoe de arbeid en het rendement relatief aan deze omvang zich verhouden tot normaal vermogensbeheer.

### 5.2.3 Hoge Raad, 15 april 2016

Het arrest van 15 april 2016 betreft een vastgoedconcern met een significant grotere vastgoedportefeuille dan 18 kamers.<sup>122</sup> Dit wordt door zowel Hof Arnhem-Leeuwarden als de Hoge Raad omschreven als een zeer omvangrijke en diverse onroerendgoedportefeuille met een waarde van honderden miljoenen euro's. Mol-Verver<sup>123</sup> vermoedt dat de omvang in deze casus wel een rol heeft gespeeld in het eindoordeel van Hof Arnhem-Leeuwarden en de Hoge Raad, omdat de doorslaggevende feiten hier verband mee hielden. Zo noemt het Hof de hoeveelheid werknemers en de eigen technische dienst, welke bij kleinere portefeuilles waarschijnlijk minder snel aanwezig zijn. Dit betekent juist dat hoe groter de portefeuille is, hoe sneller sprake is van een materiële onderneming. Volgens Mol-Verver kan uit dit arrest ook juist geconcludeerd worden dat bij een kleine portefeuille sprake kan zijn van een materiële onderneming, omdat het aantal onroerende zaken niet relevant moet zijn. In deze procedure wordt namelijk niet uitdrukkelijk benoemd dat de omvang van de portefeuille invloed heeft.

Van Vijfeijken<sup>124</sup> is het met Mol-Verver<sup>125</sup> eens dat een grotere omvang van de portefeuille ervoor kan zorgen dat sneller sprake is van een materiële onderneming. Dit komt doordat een grotere portefeuille ook een zekere mate van professionaliteit behoeft. Deze professionaliteit zorgt vervolgens voor een grotere kans op hoger rendement dan bij normaal vermogensbeheer gebruikelijk is. Hierbij noemt Van Vijfeijken als voorbeeld dat er door deze ingezette arbeid geen huurachterstanden zijn, waardoor het rendement hoger is dan bij "normale verhuur". Hierbij geeft Van Vijfeijken als regel dat hoe groter de portefeuille is, hoe meer arbeid deze vereist en hoe meer arbeid vereist is, hoe professioneler deze arbeid is. Zowel Mol-Verver als Van Vijfeijken stellen vast dat omvang dus in de beoordeling van deze toetsen een rol speelt. Van Vijfeijken noemt daarbij een indirecte invloed door de mate van professionalisering die plaatsvindt bij grotere portefeuilles.

### 5.2.4 Hof Den Haag, 19 juli 2017

In deze procedure is de belanghebbende de vrouw van de erflater.<sup>126</sup> Zij erft aandelen in een vastgoedvennootschap. Deze vennootschap verhuurt panden aan een andere vennootschap, die ze vervolgens doorverhuurt aan verschillende huurders. Het betreft een verkrijging ter waarde van €1.442.533. De erflater werkte 20 uur per week in de vastgoedvennootschap en behaalde hiermee volgens belanghebbende ook meer winst dan gebruikelijk bij normaal actief vermogensbeheer. Hof Den Haag acht met name van belang dat de panden verhuurd worden aan één huurder, de andere vennootschap. Daarnaast wordt door die vennootschap niets betaald voor de expertise van de erflater, waardoor ook deze expertise niet leidt tot meer dan normaal vermogensbeheer. Ook ontvangt de erflater voor zijn werkzaamheden minder dan de helft van het gebruikelijk loon. Verder loopt de vastgoedvennootschap nagenoeg geen risico met betrekking tot de verhuur. In dit licht besluit Hof Den Haag dat de vastgoedvennootschap geen materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001

---

<sup>121</sup> Van Dijck, BNB 1994/319.

<sup>122</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633.

<sup>123</sup> Mol-Verver, FED 2016/80.

<sup>124</sup> Van Vijfeijken, BNB 2016/166.

<sup>125</sup> Mol-Verver, FED 2016/80.

<sup>126</sup> Hof Den Haag 19 juli 2017, 16/00033, ECLI:NL:GHDHA:2017:2426.

drijft. Redactie Vakstudie Nieuws benoemt in haar annotatie dat deze uitspraak wellicht anders was geweest bij een andere structuur.<sup>127</sup> Als de vastgoedvennootschap en de vennootschap die de panden doorverhuurt samengevoegd waren, was wellicht wel sprake geweest van meer dan normaal vermogensbeheer. Hieruit maak ik op dat het effect dat Van Vijfeijken<sup>128</sup> benoemt niet in alle gevallen aanwezig is. Als een portefeuille een grote omvang heeft qua waarde maar slechts verhuurd wordt aan één huurder is minder arbeid nodig. De regel die Van Vijfeijken hierbij benoemt stelt dat de arbeid dan minder professioneel hoeft te zijn, waardoor de kans op meer rendement dan bij normaal vermogensbeheer afneemt.

### 5.2.5 Rechtbank Zeeland-West-Brabant, 28 april 2016

In deze rechtszaak betreft het in tegenstelling tot de andere behandelde jurisprudentie geen vastgoedvennootschap.<sup>129</sup> Toch is deze uitspraak relevant voor dit onderzoek. Deze uitspraak behandelt een verkrijging krachtens erfrecht van aandelen in een beheermaatschappij. Deze maatschappij bezit drie beleggingsparticipaties en verhuurt een productielijn. De huurder verricht zelf het onderhoud. Verder wordt ook de door de beheermaatschappij betaalde verzekeringspremie doorbelast naar de huurder. In geschil is of de beheermaatschappij een materiële onderneming drijft op het moment van overlijden van de erflaatster. In casu speelt dit vooral voor de verhuurde productielijn. In het tweede hoofdstuk van dit onderzoek is het windturbine-arrest besproken.<sup>130</sup> Daaruit blijkt dat bij een productie-eenheid sprake is van een onderneming, maar wordt benoemd dat dit wezenlijk anders is dan de situatie waarin de windturbine verhuurd zou zijn aan een energiemaatschappij zodat die de werkzaamheden zou verrichten. Laatstgenoemde situatie doet zich voor in deze procedure in 2016<sup>131</sup>. De productielijn wordt slechts verhuurd aan één partij. De beheermaatschappij produceert zelf niets. De uitspraak van de rechtbank ligt dan ook in lijn met het windturbine-arrest: er wordt geen onderneming gedreven in de vorm van een productie-eenheid.

Toch is deze uitspraak relevant, omdat hieruit blijkt dat de omvang van de onroerende zaak die verhuurd wordt op zichzelf geen effect hoeft te hebben op de beoordeling of sprake is van een materiële onderneming of niet. In dit geval is de omvang van de portefeuille groter dan in het arrest uit 1994<sup>132</sup>, maar wordt nagenoeg geen arbeid verricht voor de verhuur, waardoor de arbeid- en rendement-plus niet kunnen slagen. Het betreft slechts één object, wat de benodigde beheerswerkzaamheden aanzienlijk vermindert. Deze uitkomst is vergelijkbaar met wat blijkt uit de vorige paragraaf, namelijk dat het hebben van slechts één huurder de benodigde beheerswerkzaamheden vermindert, waardoor professionalisering minder hard nodig is. Daarom kan ook het aantal objecten een aanwijzing geven voor de aanwezigheid van een materiële onderneming.

### 5.3 Rechtsvorm

Zoals in hoofdstuk 1 genoemd kunnen ondernemingen gedreven worden in verschillende rechtsvormen, bijvoorbeeld in een eenmanszaak of besloten vennootschap. De gebruikte rechtsvorm hangt wel enigszins samen met de omvang van de portefeuille. Een particulier met twee panden in zijn bezit zal wellicht minder snel opteren voor een besloten vennootschap. Het effect van de omvang van de portefeuille is reeds in de vorige paragraaf besproken. Deze paragraaf bespreekt het effect van de gehanteerde rechtsvorm op de arbeid- en rendement-plus toets.

---

<sup>127</sup> Redactie Vakstudie Nieuws, V-N 2017/62.20.

<sup>128</sup> Van Vijfeijken, BNB 2016/166.

<sup>129</sup> Rb. Zeeland-West-Brabant 28 april 2016, 15/2654, ECLI:NL:RBZWB:2016:2542.

<sup>130</sup> HR 23 april 2010, 08/04843, ECLI:NL:HR:2010:BJ7956.

<sup>131</sup> Rb. Zeeland-West-Brabant 28 april 2016, 15/2654, ECLI:NL:RBZWB:2016:2542.

<sup>132</sup> HR 17 augustus 1994, 29.755, ECLI:NL:HR:1994:ZC5731.

Uit het arrest van 1994<sup>133</sup> en het arrest van 2016<sup>134</sup> blijkt al dat de behandeling van de eenmanszaak en besloten vennootschap voor het toetsen aan het ondernemingsbegrip hetzelfde is. Beiden moeten de arbeid- en rendement-plus toets doorstaan. Op het eerste gezicht lijkt de rechtsvorm dus geen effect te hebben op de fiscale behandeling. Hierbij spelen echter wel tegenstrijdige belangen. Zoals in hoofdstuk 1 besproken, is het voor vastgoedexploitanten in de inkomstenbelasting doorgaans voordeliger om onder het regime van box 3 te vallen. Aangezien eenmanszaken belast worden in de inkomstenbelasting is het voor de belastingdienst budgettair gezien in dergelijke gevallen voordeliger als een materiële onderneming vastgesteld kan worden, zodat de winst belast kan worden in box 1. Bij besloten vennootschappen speelt dit niet, omdat die niet te maken hebben met verschillende belastingregimes afhankelijk van de aanwezigheid van een materiële onderneming. Daar gaat het met name om de toepassing van de BOR. De belastingdienst zal in dergelijke gevallen juist liever geen kwalificerende onderneming zien. Deze tegenstrijdige belangen worden in hoofdstuk 6 uitgebreider besproken.

De rechtsvorm heeft wellicht wel enige invloed op de arbeid-plus toets. In geval van een besloten vennootschap moet eveneens gekeken worden naar verrichte werkzaamheden die toe te rekenen zijn aan de besloten vennootschap, niet alleen naar de arbeid van de eigenaar. De beoordeling van de arbeid-plus toets kan dan ingewikkelder worden. Bij een eenmanszaak is de uitvoering van deze toets wellicht gemakkelijker als de eigenaar bijvoorbeeld alle beheerswerkzaamheden zelf verricht. Hiervan zal bij een besloten vennootschap waarschijnlijk geen sprake meer zijn.

#### **5.4 Absolute omvang rendement**

Ook de absolute omvang van het rendement hangt samen met de omvang van de portefeuille. In de regel geldt hoe groter de portefeuille, hoe groter de absolute omvang van het rendement. Een gemiddeld rendement van 20%, zoals besproken in het arrest uit 2016<sup>135</sup>, leidt bij een portefeuille met een waarde van honderden miljoenen euro's nou eenmaal tot een hoger absoluut rendement dan bij een portefeuille met een waarde van een paar ton. In de jurisprudentie wordt de rendement-plus toets tot nu toe steeds getoetst met behulp van percentages.<sup>136</sup> Op die manier heffen de effecten van de omvang van de portefeuille en de absolute omvang van het rendement elkaar op en kunnen vastgoedvennootschappen onderling beter vergeleken worden.

Hoeve<sup>137</sup> noemt over de uitspraak van Hof Amsterdam<sup>138</sup> wel dat hem opvalt dat het eigen vermogen op het moment van overlijden een waarde van ongeveer €1 miljard heeft. Dit bedrag is volgens hem vrijwel uniek bij een familiebedrijf en is waarschijnlijk niet ontstaan is door normaal vermogensbeheer. Hiermee neemt Hoeve wel de absolute omvang mee in zijn toetsing van het ondernemingsbegrip. Over het algemeen bestaat het eigen vermogen van een vennootschap voornamelijk uit gereserveerde winsten uit voorgaande jaren. Door de omvang van het eigen vermogen mee te nemen in de toetsing van de rendement-plus toets neemt Hoeve als het ware de absolute rendementen van de voorgaande jaren mee. Ik ben van mening dat dat niet juist is. De absolute omvang van het rendement moet geen rol spelen bij de beoordeling van de rendement-plus toets. Een percentage is, zoals eerder genoemd, veel geschikter om rendementen met elkaar te vergelijken. Tevens kan een groot rendement in absolute omvang ook door een belegging behaald worden als de omvang van de belegging groot genoeg is. Daarom geeft een groot rendement in absolute omvang mijns inziens geen aanleiding tot het slagen van de rendement-plus toets, maar moet juist gekeken worden naar de verhouding van het rendement en de omvang van de portefeuille.

---

<sup>133</sup> HR 17 augustus 1994, 29.755, ECLI:NL:HR:1994:ZC5731.

<sup>134</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633.

<sup>135</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633.

<sup>136</sup> Zie onder andere HR 15 april 2016, Hof Amsterdam 12 maart 2020 en Hof Arnhem-Leeuwarden 21 april 2020.

<sup>137</sup> Hoeve, NLF Opinie 2020/24.

<sup>138</sup> Hof Amsterdam 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168.

## 5.5 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is de invloed van de omvang van de portefeuille, de rechtsvorm en de absolute omvang van het rendement op het slagen van de arbeid- en rendement-plus toets besproken. Daaruit is gebleken dat de omvang van de portefeuille op zichzelf niet kan zorgen voor meer dan normaal vermogensbeheer. Het kan wel indirect invloed hebben, door de mate van professionalisering die grotere vastgoedportefeuilles vereisen. Dit blijkt echter niet in alle gevallen te gelden. Portefeuilles van grote waarde met slechts één huurder of één object vereisen minder professionalisering, waardoor de kans op een hoger rendement dan bij normaal vermogensbeheer opkomt afneemt. Hierdoor kan het zijn dat minder snel sprake is van een materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001.

Tevens is gebleken dat de rechtsvorm en de absolute omvang van het rendement samenhangen met de omvang van de portefeuille. Betreffende de rechtsvorm gelden dezelfde eisen voor het ondernemingsbegrip bij een eenmanszaak of vennootschap, maar kunnen er wel tegenstrijdige belangen bestaan. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 6. Wel lijkt de beoordeling van de arbeid-plus toets ingewikkelder te zijn bij een vennootschap ten opzichte van een eenmanszaak. Dan moet niet alleen de arbeid van de eigenaar meegenomen worden, maar ook de aan de vennootschap toe te rekenen uitbestede werkzaamheden. De absolute omvang van het rendement wordt in de jurisprudentie niet meegenomen in de rendement-plus toets. Daar wordt in principe met een percentage gewerkt ten opzichte van de waarde van de portefeuille.

# HOOFDSTUK 6 STANDPUNT BELASTINGDIENST

## 6.1 Inleiding

In de vorige hoofdstukken is besproken hoe het ondernemingsbegrip en het meer dan normaal vermogensbeheer criterium ingevuld moeten worden volgens jurisprudentie. Dit hoofdstuk beschrijft het standpunt van de belastingdienst, die over het algemeen stelt dat verhuuractiviteiten per definitie niet kunnen kwalificeren als onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001 en artikel 35c SW 1956. De voornaamste reden hiervoor is dat de beheerswerkzaamheden die in eigen beheer verricht worden volgens de belastingdienst hetzelfde zijn als de werkzaamheden die vastgoedbeleggingsinstellingen verrichten voor het beheer van de vastgoedportfolio. Ze kunnen daarom nooit uitstijgen boven normaal vermogensbeheer. Dit standpunt is uitgebreid verwoord in de Praktijkhandreiking bedrijfsopvolging vastgoedexploitanten (hierna: Handreiking) door een werkgroep, samengesteld uit leden uit drie verschillende kennisgroepen.<sup>139</sup> Deze Handreiking komt in de volgende paragraaf aan de orde. Vervolgens analyseer ik hoe het standpunt van de inspecteur in de jurisprudentie overeenkomt met deze Handreiking. Ten slotte toetst dit hoofdstuk of het standpunt van de belastingdienst voldoet aan het rechtszekerheidsbeginsel.

## 6.2 De Praktijkhandreiking bedrijfsopvolging vastgoedexploitanten

### 6.2.1 Inleiding

Ook de belastingdienst erkent in de Handreiking het belang van de vastgoedexploitanten om te kwalificeren als materiële onderneming.<sup>140</sup> De auteurs noemen een gecombineerde belastingdruk van 3,4% voor een kwalificerende onderneming bij de overdracht van een onderneming en 40% zonder kwalificatie. Hierbij wordt echter niet benoemd welke belastingen zijn inbegrepen in deze gecombineerde belastingdruk. Ik neem aan dat ze hiermee de combinatie tussen het box 2 tarief en de successiewet bedoelen. Ze leggen uit dat dit vooral bij met vreemd vermogen gefinancierd vastgoed een bedreiging voor de continuïteit kan betekenen. In onderdeel 5 van de Handreiking worden de tegengestelde belangen binnen de belastingdienst besproken en wordt aangeraden om af te stemmen met de inspecteur van de andere belastingen. Hierbij staat letterlijk:

*“IB-inspecteurs willen bijvoorbeeld winstgevende vastgoedactiviteiten onderbrengen in box 1, terwijl successie- en overdrachtsbelastinginspecteurs dezelfde vastgoedactiviteiten mogelijk zien als belegging en daarom geen bedrijfsopvolgingsfaciliteiten of overdrachtsbelastingvrijstellingen verlenen.”*

In het bijzonder wordt de geruisloze inbreng in de BV genoemd. Als de activiteiten op het moment van inbreng kwalificeren als onderneming en daarna niet wijzigen, kan de belastingplichtige succesvol stellen dat nog steeds sprake is van een actieve onderneming.

De definitie van een materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001 en artikel 35c SW 1956 in de Handreiking komt overeen met de definitie die in hoofdstuk 2 van dit onderzoek aan de jurisprudentie ontleend is. Ook hier wordt een organisatie genoemd die erop gericht is met behulp van arbeid en kapitaal deel te nemen aan het economisch verkeer met het oogmerk winst te behalen. Eveneens stelt de belastingdienst vast dat bij vastgoedexploitanten de onderneming voornamelijk van de belegging wordt onderscheiden door middel van het meer dan normaal vermogensbeheer criterium. Ze geven hier echter wel een andere naam aan: meerwaardecreatie. De vraag die hierbij beantwoord moet worden is of sprake is van een duurzame organisatie die erop gericht is meerwaarde te creëren boven het nettorendement dat wordt verkregen uit het enkele verhuren of beheren van vastgoed. In

<sup>139</sup> Belastingdienst, 2016, Praktijkhandreiking bedrijfsopvolging vastgoedexploitanten.

<sup>140</sup> Belastingdienst, 2016, Praktijkhandreiking bedrijfsopvolging vastgoedexploitanten.

de Handreiking wordt tevens toegelicht dat een duidelijke relatie moet bestaan tussen de meerarbeid en het beoogde resultaat, oftewel de arbeid-plus en rendement-plus toets. Specifiek wordt benoemd dat het behalen van een hoog rendement óf het verrichten van meerarbeid niet wil zeggen dat sprake is van een onderneming, maar dat beide toetsen moeten slagen. Over de rendement-plus toets wordt geschreven dat het beoogde rendement van belang is, maar dat hierbij wel de objectieve haalbaarheid beoordeeld moet worden. Het behaalde rendement over een langere periode kan hierbij gebruikt worden om bijvoorbeeld de effecten van een kredietcrisis eruit te filteren.

### 6.2.2 Plan van aanpak

In onderdeel 8 wordt het plan van aanpak voorgeschreven. Daarin wordt als eerste genoemd dat de belastingplichtige “aan het werk gezet moet worden”. De belastingplichtige moet bewijzen dat sprake is van een materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001 en dat derhalve de BOR van toepassing is. Vervolgens worden een aantal uitgangspunten genoemd voor de beoordeling. Zo is vastgoedexploitatie ten eerste een intensieve bezigheid, immers: “aandelen Shell hebben geen lekkende dakgoten”, zo schrijven de auteurs. Het op peil houden van het vastgoed is dan ook inherent aan de investering en zorgt niet voor meerarbeid. Ten tweede vormt verhuur van vastgoed volgens de auteurs nooit een materiële onderneming. Hierbij worden een aantal omstandigheden genoemd die volgens de belastingdienst niet uitstijgen boven normaal vermogensbeheer als het gaat om vastgoed:

- De omvang van de portefeuille;
- De wijze en omvang van de financiering;
- De *know how* van de eigenaar en het personeel;
- Het aantal personeelsleden;
- De tijdsbesteding door erflater/schenker/werknemer en erfgenaam/begiftigde/werknemer;
- Een relatienetwerk onderhouden;
- Het aankoop-, verhuur- en verkoopproces;
- Marktonderzoek, selectie panden en huurders, strategiebepaling, bezichtigingen;
- Contracteren;
- Klachtenbehandeling;
- Technisch beheer, al dan niet door een eigen onderhoudsdienst;
- Verbeteringen aanbrengen, al dan niet door een eigen onderhoudsdienst;
- Uitbreiden van het aantal verhuurbare meters.

Vervolgens wordt als attentiepunt genoemd dat het van wezenlijk belang is dat in procedures afgetrapt wordt met een uitgebreid exposé van deze werkzaamheden als behorend bij normaal vermogensbeheer. Dit moet voorkomen dat de rechter beïnvloed wordt door de belanghebbende die zal stellen dat deze werkzaamheden meerwaardearbeid zijn, want dat zou de inspecteur gelijk een achterstand opleveren.

Ook het bieden van *all inclusive* verhuur, extra services naast de kale verhuur, geeft volgens de Handreiking geen aanleiding tot meerarbeid. Daarbij moet bijvoorbeeld onderzocht worden hoeveel deze service bijdraagt aan het rendement en hoe het zich verhoudt tot de opbrengsten uit de verhuur. Volgens de Handreiking is hier nog steeds sprake van een belegging, met als uitzondering de zogenoemde IB-éénpitters die eigen arbeid rendabel maken met kleinschalig vastgoed. In dergelijke gevallen kunnen deze ondernemers soms een onderneming drijven. Hierbij noemen de auteurs het arrest uit 1994.<sup>141</sup>

De rendement-plus toets komt naar voren in onderdeel 14 van de Handreiking, dat handelt over het arrest van 15 april 2016.<sup>142</sup> Hier wordt, zoals in vorige hoofdstukken besproken, geoordeeld dat het behaalde rendement van 20% boven het te verwachten rendement bij normaal vermogensbeheer

---

<sup>141</sup> HR 17 augustus 1994, 29755, ECLI:NL:HR:1994:ZC5731.

<sup>142</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633.

uitstijgt en dat sprake is van meerarbeid. In deze Handreiking bekritiseert de werkgroep dit arrest door te stellen dat dit hoge rendement veroorzaakt wordt door het hefboomeffect en niet door meerarbeid. Dit hefboomeffect zorgt ervoor dat bij een hoger percentage vreemd vermogen ook een hoger rendement behaald wordt, doordat de te betalen rente lager is dan het resultaat voor aftrek van financieringslasten. Dit effect wordt verduidelijkt met behulp van het rekenvoorbeeld in figuur 2.

	€ / percentage	Rendement eigen vermogen vóór belasting
Pand	1.000.000	
Hypotheekrente	4%	
Netto huur	70.000	
Rendement eigen vermogen bij 0% financiering	70.000 / 1.000.000	7%
Rendement e.v. bij 50% financiering	(70.000 -/ 20.000) / 500.000	10%
Rendement e.v. bij 80% financiering	(70.000 -/ 32.000) / 200.000	19%

Figuur 2 Illustratie hefboomeffect (Bron: Praktijkhandreiking bedrijfsopvolging vastgoedexploitanten)

Dit is tevens de voornaamste reden waarom een hoofdzakelijk met vreemd vermogen gefinancierde portefeuille volgens de belastingdienst geen aanleiding geeft tot het kwalificeren als materiële onderneming. Ook bekritisieren de auteurs de berekening van het gemiddelde rendement. Volgens hen moet speciale aandacht worden geschonken aan de koppeling tussen de meerarbeid en het daarmee behaalde extra rendement. Daarmee verbonden mag derhalve niet het gehele indirecte rendement meegenomen worden in de vergelijking, omdat de vastgoedexploitant daar onvoldoende invloed op kan uitoefenen. De IPD Vastgoedindex<sup>143</sup> wordt door de werkgroep voorgesteld als vergelijkingsmaatstaf, maar het liefst wordt vergeleken met vergelijkbare portefeuilles van andere vastgoedexploitanten. De inspecteur mag deze cijfers volgens de auteurs van de exploitant vragen.

Daarnaast is de grootte van de vastgoedportefeuille niet van belang. Hiervoor wordt als reden genoemd dat fiscale beleggingsinstellingen (Hierna: FBI's) ook grote portefeuilles kunnen hebben en daar dan ook een beheeradministratie voor inrichten.

In onderdeel 11 wordt vervolgens vermogensetikettering besproken. Daarin staat dat zodra sprake is van een materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001 en artikel 35c SW 1956, bepaald moet worden welke activa en passiva tot deze onderneming behoren. Eveneens wordt beschreven dat keuzevermogen omtrent de BOR tot het ondernemingsvermogen gerekend dient te worden. Onderdeel 15 bespreekt de mogelijkheid dat panden die niet tot het ondernemingsvermogen gerekend worden nog als buffervermogen kunnen kwalificeren.

### 6.3 De Handreiking en jurisprudentie

Zoals in de vorige paragraaf beschreven, staat expliciet vermeld in de Handreiking<sup>144</sup> dat het slagen van één van de twee toetsen niet leidt tot een actieve onderneming. Beide toetsen moeten slagen. Dit komt overeen met het standpunt van de inspecteur in de uitspraak van Hof Amsterdam 2020.<sup>145</sup> Hij stelt hier dat niet voldaan wordt aan de arbeid-plus toets, dus dat niet toegekomen wordt aan de rendement-plus toets.

<sup>143</sup> De IPD Vastgoedindex meet de rendement op directe vastgoedbeleggingen, gebaseerd op marktwaarden en zonder rekening te houden met financiering.

<sup>144</sup> Belastingdienst, 2016, Praktijkhandreiking bedrijfsopvolging vastgoedexploitanten.

<sup>145</sup> Hof Amsterdam, 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168, r.o. 4.3.



Ook omtrent de arbeid-plus toets komen het standpunt van de inspecteur in procedures en de Handreiking<sup>146</sup> grotendeels overeen. Zo stelt de inspecteur in zowel het arrest van de Hoge Raad van 15 april 2016<sup>147</sup>, het arrest van 18 juni 2021<sup>148</sup> als de uitspraak van Hof Arnhem-Leeuwarden op 21 april 2020<sup>149</sup> dat de genoemde werkzaamheden niet boven normaal vermogensbeheer uitstijgen, conform de lijst met werkzaamheden genoemd in de Handreiking. Dit komt tevens overeen met de stelling in de Handreiking dat bij vastgoedvennootschappen nooit sprake kan zijn van een materiële onderneming. Onder andere Heldens<sup>150</sup>, Hoogwout<sup>151</sup> en Rozendal<sup>152</sup> bekritisieren dit standpunt. Allen benoemen dat er meerdere casussen zijn geweest waarin de rechter tot het oordeel kwam dat wel sprake was van een materiële onderneming, waardoor dit standpunt van de belastingdienst te streng is. Heldens vindt dat het de Belastingdienst niet siert dat die in de Handreiking bewust een standpunt inneemt dat ingaat tegen het arrest van de Hoge Raad van 15 april 2016.

Tevens vindt Heldens de omstandighedencatalogus die wordt genoemd in de Handreiking een schending van de vrije bewijsleer, omdat het te veel weg heeft van een checklist.<sup>153</sup> Deze checklist stelt vervolgens dat een aantal juist bij vastgoed te verwachten kenmerken irrelevant zijn. Zo is de vorm van financiering volgens de belastingdienst niet relevant, terwijl uit jurisprudentie<sup>154</sup> blijkt dat deze wel van belang kan zijn. In de jurisprudentie lijkt het veel meer te gaan om een afweging van alle feiten en omstandigheden. Deze methode acht hij correcter, gezien het feitelijke karakter van de regeling. Ook Rozendal heeft er moeite mee dat de belastingdienst naar zijn zeggen “dicteert welke informatie moet worden aangeleverd en in welke vorm”.<sup>155</sup> Er geldt weliswaar een vrije bewijsleer, maar het niet invullen van de door de belastingdienst aangeleverde omstandighedencatalogus zorgt in de praktijk volgens hem voor langere behandeltijd of het uitblijven van een standpunt.

Over de rendement-plus toets zegt de Handreiking dat niet het gehele indirecte rendement meegenomen mag worden, omdat de belastingplichtige daar te weinig invloed op heeft. Als dit wel geheel meegerekend wordt, ontbreekt de link met de arbeid-plus toets. Dit komt overeen met het standpunt van de inspecteur in het arrest van de Hoge Raad van 15 april 2016<sup>156</sup>, de uitspraak van Hof Amsterdam op 12 maart 2020<sup>157</sup> en de uitspraak van Hof Arnhem-Leeuwarden op 21 april 2020<sup>158</sup>. In deze procedures stelt de inspecteur dat de belanghebbende niet voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat het indirecte rendement voortkwam uit meerwaardearbeid, dus dat dit niet meegenomen mag worden. Dit is geheel volgens de Handreiking, maar komt niet overeen met jurisprudentie. Zo blijkt uit het arrest van de Hoge Raad van 15 april 2016<sup>159</sup> dat het indirecte rendement wel moet worden meegenomen. De kritiek op dit standpunt is reeds verwerkt in hoofdstuk 4. Daar kwam ik tot de conclusie dat niet het gehele indirecte rendement buiten beschouwing zou moeten blijven, maar slechts het deel dat voorkomt uit marktontwikkeling. Dit kan bewerkstelligd worden door het rendement te corrigeren met behulp van een marktindex, zoals de cijfers die het NVM elk kwartaal publiceert per categorie vastgoed.

---

<sup>146</sup> Belastingdienst, 2016, Praktijkhandreiking bedrijfsopvolging vastgoedexploitanten.

<sup>147</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633.

<sup>148</sup> HR 18 juni 2021, 20/01486, ECLI:NL:HR:2021:952.

<sup>149</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden, 21 april 2020, 19/00059, ECLI:NL:GHARL:2020:3247.

<sup>150</sup> Heldens, WFR 2018/45.

<sup>151</sup> Hoogwout, FTV 2018/7-8-27.

<sup>152</sup> Rozendal, FBN 2017/5-18.

<sup>153</sup> Heldens, WFR 2018/45.

<sup>154</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633.

<sup>155</sup> Rozendal, FBN 2017/5-18.

<sup>156</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633.

<sup>157</sup> Hof Amsterdam, 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168.

<sup>158</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden, 21 april 2020, 19/00059, ECLI:NL:GHARL:2020:3247.

<sup>159</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633, r.o. 2.2.2.

#### 6.4 Rechtszekerheidsbeginsel

In hoofdstuk 1 kwam het rechtszekerheidsbeginsel al kort aan bod. Kort gezegd houdt dit beginsel in dat belastingplichtigen op elk moment moeten weten waar ze aan toe zijn.<sup>160</sup> Het objectieve recht moet kenbaar en duidelijk zijn en ook nageleefd worden. Het kan hierbij zowel gaan over behoorlijke regelgeving als over behoorlijk bestuur.<sup>161</sup> In het eerste geval moet getoetst worden of de wetgever bij het tot stand brengen van formele en materiële wetgeving voldoende rekening heeft gehouden met het rechtszekerheidsbeginsel. In het tweede geval moet getoetst worden of de overheid haar eigen beleid, toezeggingen en gewekte verwachtingen volgt.

Door een beleid op te stellen bindt de belastingdienst zich eenzijdig, waarna de belastingplichtige een beroep kan doen op dit beleid.<sup>162</sup> Dit verbetert de rechtszekerheid over het algemeen. In het geval van de BOR gaat het zowel over behoorlijke regelgeving als om behoorlijk bestuur. De wetgeving is namelijk dermate onduidelijk dat sommige rechtszaken zelfs lijnrecht tegenover elkaar lijken te staan. Ik ben het met Mol-Verver eens dat er op dit moment sprake is van rechtsonzekerheid, omdat de regelgeving te veel gebaseerd is op feitelijke omstandigheden.<sup>163</sup> Deze afweging zal in elke casus opnieuw gemaakt moeten worden en kan dus verschillend uitvallen. Zij pleit er dan ook voor om de BOR te evalueren, waarbij tevens het beoogde doel van de faciliteit vergeleken moet worden met de huidige regel. Volgens Mol-Verver is de ruime omvang namelijk niet meer in verhouding met het beoogde doel van de BOR. Hoogwout raadt de wetgevende macht aan om een wetsfictie te introduceren.<sup>164</sup> Met deze fictie kan dan bijvoorbeeld op grond van een bepaalde verhouding tussen de brutohuur en de loonkosten geconcludeerd worden dat sprake is van een materiële onderneming. Dit zou het aantal procedures kunnen verminderen en zou naar mijn mening ook de rechtszekerheid kunnen verbeteren.

Ook wat betreft behoorlijk bestuur is de rechtszekerheid op dit moment niet gewaarborgd. Het standpunt van de belastingdienst spreekt de jurisprudentie op meerdere punten tegen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het arrest uit 2016<sup>165</sup>. Dat de belastingdienst dit arrest in de Handreiking bekritiseert en besluit om het daarna links te laten liggen is mijns inziens niet correct. Op dit moment heeft de belanghebbende alleen door in bezwaar en beroep te gaan de kans dat zijn activiteiten alsnog als materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001 en artikel 35c SW 1956 aangemerkt worden. Dit kan er volgens Heldens toe leiden dat belastingplichtigen ertoe verplicht worden om in bezwaar te gaan, ongeacht of de beslissing van de belastingdienst juist was.<sup>166</sup> Ik ben het met Heldens eens dat de belastingdienst zijn standpunt moet nuanceren op basis van de jurisprudentie.

Naast een schending van het rechtszekerheidsbeginsel betwijfelt Heldens ook of het zorgvuldigheidsbeginsel wel gehandhaafd is.<sup>167</sup> Zo legt hij uit dat in de praktijk aanslagen worden opgelegd conform de Handreiking, zonder verdere motivering. Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat aanslagen worden opgelegd nadat de belastingdienst kennis heeft vergaard omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen. De checklist die de belastingdienst hiervoor gebruikt is onvolledig en neemt daardoor niet alle relevante feiten en belangen mee. Ook lijkt het volgens Heldens alsof sprake is van vooringenomenheid, doordat de belastingdienst stelt dat bij de verhuur van vastgoed nooit sprake kan zijn van een materiële onderneming.

---

<sup>160</sup> Poelmann, Cursus Belastingrecht FBR.4.1.1.A.

<sup>161</sup> Poelmann, Cursus Belastingrecht FBR.4.1.0.B.

<sup>162</sup> Poelmann, Cursus Belastingrecht FBR.4.1.1.D.

<sup>163</sup> Mol-Verver, FED 2016/80.

<sup>164</sup> Hoogwout, FTV 2018/7-8-27.

<sup>165</sup> HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633.

<sup>166</sup> Heldens, WFR 2018/45.

<sup>167</sup> Heldens, WFR 2018/45.

## 6.5 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is het standpunt van de belastingdienst besproken aan de hand van de Handreiking die in 2016 naar aanleiding van een Wob-verzoek gepubliceerd is door de belastingdienst. Hieruit bleek dat de belastingdienst van mening is dat de verhuur van onroerende zaken maar zelden een onderneming kan vormen. Deze vorm van investering is nu eenmaal arbeidsintensief. De meeste van de werkzaamheden die belanghebbenden als meerwaardearbeid aanmerken, horen volgens de belastingdienst dan ook bij normaal vermogensbeheer en geven geen aanleiding voor het slagen van de arbeid-plus toets.

Op dit moment worden het rechtszekerheidsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel geschonden. Wat betreft de rechtszekerheid speelt dit zowel bij het beginsel van behoorlijke regelgeving als bij het beginsel van behoorlijk bestuur. Het rechtszekerheidsbeginsel wordt ten eerste geschonden op het gebied van behoorlijke regelgeving doordat de regeling te feitelijk is ingestoken, waardoor de afweging in verschillende casussen steeds anders kan uitvallen. Ten tweede wordt het beginsel geschonden op het gebied van behoorlijk bestuur, doordat de inspecteur het standpunt van de Handreiking volgt, dat op sommige punten niet overeen komt met jurisprudentie. Het gaat dan met name om het arrest van de Hoge Raad van 15 april 2016. De Handreiking verschilt onder andere van dit arrest bij de behandeling van de arbeid-plus toets en het wel of niet meenemen van het indirecte rendement bij de rendement-plus toets. Deze discrepantie zorgt voor onduidelijkheid voor de belastingplichtige en wellicht voor meer procedures. Het zorgvuldigheidsbeginsel wordt geschonden doordat inspecteurs de Handreiking als motivering gebruiken om de toepassing van de BOR te weigeren, zonder aanvullende argumentatie. Ze nemen daarbij niet alle relevante feiten en omstandigheden mee.

# HOOFDSTUK 7 CONCLUSIE

## 7.1 Antwoord op de probleemstelling

### 7.1.1 Inleiding

Dit onderzoek behandelt de volgende probleemstelling:

*Wanneer kwalificeert het exploiteren van vastgoed als een materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001 en artikel 35c SW 1956?*

Om deze probleemstelling te kunnen beantwoorden is allereerst onderzocht wanneer sprake is van een materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001 en artikel 35c 1956 in het algemeen. Hieruit bleek de volgende definitie van een materiële onderneming: een duurzame organisatie, gericht op deelname aan het economisch verkeer met behulp van arbeid en kapitaal, met het oogmerk om winst te behalen. Vervolgens is vastgesteld dat omtrent vastgoedexploitatie vooral de afbakening van vermogensbeheer van belang is. Daarbij zijn drie vormen van vastgoedexploitatie besproken. In het geval van vastgoed dat geëxploiteerd wordt als productie-eenheid geldt dat bijna altijd sprake is van een onderneming, zelfs als de eigenaar weinig eigen arbeid inbrengt. Voor ontwikkelingsactiviteiten moet wel voldaan zijn aan het meer dan normaal vermogensbeheer criterium. In de praktijk blijkt dat door de aard van de werkzaamheden al snel het geval te zijn. Het wordt ingewikkelder bij verhuuractiviteiten. Dat is dan ook waar de rest van dit onderzoek op heeft gefocust.

### 7.1.2 Meer dan normaal vermogensbeheer

Uit hoofdstuk 2 bleek de volgende definitie van meer dan normaal vermogensbeheer: de verrichte of te verrichten arbeid moet naar aard en omvang meer hebben omvat dan bij normaal vermogensbeheer gebruikelijk is, met als doel het behalen van een rendement dat het bij normaal vermogensbeheer opkomende rendement te boven gaat. Dit wordt ook wel uitgesplitst in de arbeid-plus en rendement-plus toets, welke in hoofdstuk 3 en 4 besproken zijn.

Bij de arbeid-plus toets wordt getoetst of de verrichte of te verrichten arbeid naar aard en omvang meer heeft omvat dan bij normaal vermogensbeheer gebruikelijk is. Deze toets kan bijvoorbeeld slagen als in eigen beheer beheerswerkzaamheden verricht worden. Jurisprudentie geeft verder nog geen eenduidig antwoord op de vraag wanneer de toets slaagt. Zo zijn de omstandigheden vergelijkbaar bij de arresten uit 2016 en 2021 en de uitspraak van Hof Arnhem-Leeuwarden uit 2020, maar zijn de conclusies anders. Ik beargumenteer daarbij dat de uitspraken van Hof Amsterdam en Hof Arnhem-Leeuwarden uit 2020 onvoldoende gemotiveerd zijn op het punt van het falen van de arbeid-plus toets en daarom niet representatief zijn voor de inhoud van deze toets. Ik pleit er tevens voor om de toetsen meer gezamenlijk uit te voeren, omdat het met name om het doel van de verrichte of te verrichten arbeid gaat. Dit komt, zoals te lezen in hoofdstuk 6, overeen met wat de belastingdienst wil. Ook de auteurs van de Handreiking pleiten voor meer verbinding tussen de twee toetsen.

De rendement-plus toets toetst of de verrichte of te verrichten arbeid als doel heeft om het rendement te laten uitstijgen boven het rendement dat opkomt bij normaal vermogensbeheer. In principe gaat het om het verwachte rendement, maar vaak kan het behaalde rendement wel een aanwijzing geven over de bedoeling van de belanghebbende. Bij de toets moet zowel het directe als het indirecte rendement meegenomen worden en vervolgens vergeleken worden met een vergelijkbare portefeuille van een vastgoedbelegger. Deze informatie is echter lastig te verkrijgen. In het 2020 werd daarom meermaals aangesloten bij de IPD index. Het gebruik van deze index werd door de Hoge Raad in 2016 afgekeurd, omdat de gegevens te algemeen waren. Daarna keurde Hof Amsterdam in 2020 het gebruik wel goed.

Naar mijn mening behoeft het voorgaande nog motivering voordat gesproken kan worden van een eenduidig te gebruiken vergelijkingsmaatstaf.

Daarnaast is in hoofdstuk 5 geanalyseerd of andere elementen zoals omvang van de portefeuille of de absolute omvang van het rendement invloed hebben op het slagen van de arbeid-plus en rendement-plus toets. Daaruit bleek dat de waarde van de portefeuille geen directe invloed zou moeten hebben op deze toetsen. Wel bleek er een indirect effect te zijn door de mate van professionalisering die grote portefeuilles met zich meebrengen. Dit effect is niet altijd aanwezig. Het is afhankelijk van het aantal objecten en het aantal huurders. Zo vereist het beheren van één object of één huurder minder beheerswerkzaamheden, waardoor minder professionalisering nodig is. Hierdoor wordt de kans op een hoger rendement dan bij normaal vermogensbeheer gebruikelijk is kleiner. De invloed van de rechtsvorm en de absolute omvang van het rendement hangt samen met de omvang van de portefeuille. In principe zouden beiden geen invloed moeten hebben. Uit hoofdstuk 5 is wel gebleken dat het uitvoeren van de arbeid-plus toets ingewikkelder kan worden bij een vennootschap ten opzichte van een eenmanszaak, omdat dan ook uitbestede arbeid toegerekend moet worden aan de vennootschap. De absolute omvang van het rendement wordt in de jurisprudentie niet meegenomen. Daar wordt steeds met een percentage gerekend. De absolute omvang van het rendement heeft dan ook geen invloed op het slagen van de arbeid-plus en rendement-plus toets.

### **7.1.3 Standpunt belastingdienst**

In hoofdstuk 6 is vervolgens het standpunt van de belastingdienst besproken aan de hand van de praktijkhandreiking bedrijfsopvolging vastgoedexploitanten. Hieruit bleek dat de belastingdienst, in tegenstelling tot de opvatting in de jurisprudentie, van mening is dat verhuur van vastgoed nooit kwalificeert als onderneming. Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor eenmanszaken. Soms kunnen door hen verrichte activiteiten toch wel een onderneming vormen. De Handreiking noemt daarbij dat de investering in vastgoed van aard arbeidsintensief is en dat de werkzaamheden die belanghebbenden veelal aanvoeren als meerwerkarbeid nou eenmaal horen bij normaal vermogensbeheer. De inspecteur volgt dit standpunt over het algemeen.

Uit hoofdstuk 6 bleek dat rechtszekerheid op het gebied van behoorlijke regelgeving niet gehandhaafd is op dit moment. De BOR is te veel gebaseerd op feitelijke omstandigheden, waardoor de afweging in elke casus anders kan uitvallen. Ik raad de wetgever aan om deze regeling te evalueren en wellicht aan te passen of te verduidelijken. Ook bestaat er rechtsonzekerheid op het vlak van behoorlijk bestuur. Het standpunt van de belastingdienst komt niet geheel overeen met wat uit de jurisprudentie blijkt een juiste toepassing van de wet te zijn. Zo blijkt uit het arrest van de Hoge Raad van 15 april 2016 dat er wel degelijk gevallen zijn waar sprake is van een materiële onderneming bij de verhuur van vastgoed door een vennootschap, een mogelijkheid die de belastingdienst geheel uitsluit. Dat heeft als gevolg dat belanghebbenden altijd in bezwaar en beroep moeten gaan om te ondervinden of hun activiteiten werkelijk niet kwalificeren als materiële onderneming. In mijn optiek zal de belastingdienst zijn standpunt moeten nuanceren op basis van de gewezen arresten.

Tevens is gebleken dat het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden wordt, doordat inspecteurs de Handreiking als enige argument gebruiken om de toepassing van de BOR af te wijzen. Hierdoor worden niet meer alle relevante feiten en omstandigheden meegenomen in de beoordeling.

## 7.2 Discussie

In dit onderzoek is onderzocht wanneer vastgoedexploitatie kwalificeert als materiële onderneming in de zin van artikel 3.2 wet IB 2001 en artikel 35c SW 1956. Hierbij bleek dit vooral voor de verhuur van vastgoed onduidelijk te zijn. Dit literatuuronderzoek had uiteraard uitgebreider gekund door meer jurisprudentie te behandelen, waar in deze bachelorscriptie simpelweg geen plaats meer voor was. Dit onderzoek raadt voor vervolgonderzoek aan om te analyseren hoe de verwijzing van de Hoge Raad van 18 juni 2021 en de cassatie van de uitspraak van Hof Arnhem-Leeuwarden uit 2020 zich verder ontwikkelen. De verwijzing zal wellicht meer duidelijkheid scheppen over wanneer panden aangemerkt kunnen worden als keuzevermogen of buffervermogen. Uit de cassatie zelf zal geen feitenoordeel blijken, maar wel zal blijken of het Hof uitgegaan is van een juiste rechtsopvatting en of het oordeel voldoende gemotiveerd is. Met name betreffende de motivatie zal meer duidelijkheid gegeven moeten worden. Uit deze behandeling blijkt hopelijk of de twee rechtszaken uit 2020 op zichzelf staan of dat het tegenovergestelde geldt, dat het arrest uit 2016 op zichzelf staat. Het zal interessant zijn om te zien hoe dit zich verder ontwikkelt en hopelijk zorgt voor meer duidelijkheid omtrent de toepassing van de BOR voor vastgoedexploitanten.

# BIBLIOGRAFIE

## *Jurisprudentie*

Concl. A-G R.L.H. IJzerman, ECLI:NL:PHR:2020:1205, bij HR 18 juni 2021.

Hof Amsterdam 12 maart 2020, 18/00446, ECLI:NL:GHAMS:2020:1168.

Hof Arnhem-Leeuwarden, 12 mei 2015, 13/01073, ECLI:NL:GHARL:2015:3505.

Hof Arnhem-Leeuwarden, 21 april 2020, 19/00059, ECLI:NL:GHARL:2020:3247.

Hof Den Haag 19 juli 2017, 16/00033, ECLI:NL:GHDHA:2017:2426.

HR 21 mei 1958, 13 574, ECLI:NL:HR:1958:AY1811.

HR 17 augustus 1994, 29.755, ECLI:NL:HR:1994:ZC5731.

HR 29 mei 1996, 30774, ECLI:NL:HR:1996:AA1845.

HR 23 april 2010, 08/04843, ECLI:NL:HR:2010:BJ7956.

HR 15 april 2016, 15/02829, ECLI:NL:HR:2016:633.

HR 17 maart 2017, 16/04190, ECLI:NL:HR:2017:396.

HR 18 juni 2021, 20/01486, ECLI:NL:HR:2021:952.

Rb. Zeeland-West-Brabant 28 april 2016, 15/2654, ECLI:NL:RBZWB:2016:2542.

## *Kamerstukken*

Kamerstukken II 2008/09, 31390, nr. 9, p. 96.

Kamerstukken II, 2009-2010, 32 129, nr. 3, p. 43.

Kamerstukken II, 2009-2010, 31 930, nr. 9, p. 96.

Kamerstukken II 2015-2016, 34 302, nr. 3, blz. 69.

## *Artikelen en annotaties*

O.P.M. Adriaansens en A. Rozendal, *Bedrijfsopvolging en vastgoed*, WFR 2014/1215.

P.G.H. Albert, *De maatstaf voor onderscheid tussen onderneming en belegging bij de verhuur van vastgoed*, WFR 2016/184.

T.M. Berkhout, *Ondernemen en niet-ondernemen in vastgoed*, NTFR 2010/1225.

T.M. Berkhout, *Raad of (door)Raadselen? Het uur van de waarheid nadert*, VGFC 2021/1-1.

C. Brouwers, *Toepassing bedrijfsopvolgingsfaciliteit bij vastgoedvennootschappen*, NLF 2021/0202.

- C. Brouwers, *Toepassing BOR; nader onderzoek inzake toerekening panden aan projectontwikkeling (1)*, NLF 2021/1305.
- G. van Dijk, *HR, 17-08-1994, nr. 29 755*, BNB 1994/319.
- J.A.L. Heldens, *De Praktijkhandreiking bedrijfsopvolging vastgoedexploitanten: kommer en kwel voor de vastgoedexploitant?*, WFR 2018/45.
- H. Hoeve, *Twee nodeloos droevig stemmende Hof-arresten over BOF en vastgoedexploitatie*, NLF Opinie 2020/24.
- T.C. Hoogwout, *Fictieve materiële onderneming bij de verhuur van onroerende zaken*, FTV 2018/7-8-27.
- M.L.M. van Kempen, *Cursus Belastingrecht IB.3.2.2.B*, Kluwer Navigator, 2021.
- B. Mestrom, *Doorschuiffaciliteiten*, 1 maart 2021, Thema Fiscaal Navigator 1114.
- S.J. Mol-Verver, *Vastgoedexploitatie door concern kwalificeert voor het geheel als ondernemingsvermogen. Schenking van belang in dit concern komt in aanmerking voor toepassing van de bedrijfsopvolgingsfaciliteit van de Successiewet 1956*, FED 2016/80.
- E. Poelmann, *Cursus Belastingrecht FBR.4.1.0.B*, Kluwer Navigator, 2021.
- Redactie NDFR, *Praktijkhandleiding bedrijfsopvolging vastgoedexploitanten openbaar gemaakt*, NTFR 2017/19.
- Redactie Vakstudie Nieuws, *Vastgoedconcern drijft materiële onderneming voor bedrijfsopvolgingsregeling*, V-N 2016/24.12.
- Redactie Vakstudie Nieuws, *Ook BOR voor vermogensbestanddelen die dienstbaar zijn aan verhuuractiviteiten*, V-N 2017/62.20.
- A. Rozendal, *Vastgoedexploitatie in de inkomstenbelasting*, NTFR 2015/3.
- A. Rozendal, *Bedrijfsopvolgingsfaciliteit is van toepassing op geschonken aandeel in vastgoedvennootschap*, NTFR 2015/1743.
- A. Rozendal, *Bedrijfsopvolging en vastgoedvennootschappen: einde van een discussie?*, WFR 2016/127.
- A. Rozendal, *Bedrijfsopvolging en vastgoed; actuele ontwikkelingen*, FBN 2017/5-18.
- A. Rozendal, *Hoge Raad laat oordeel Hof in stand; vastgoedexploitatie kwalificeert als onderneming*, 8 juli 2017, <https://www.fbn.nl/hoge-raad-laet-oordeel-hof-in-stand-vastgoedexploitatie-kwalificeert-als-onderneming/>
- A. Rozendal, *Vastgoedexploitatie in de inkomstenbelasting*, 22 januari 2020, Thema Fiscaal Navigator 1088.
- A. Rozendal, *Bedrijfsopvolging en de etikettering van vastgoed*, FBN 2020/2-4.
- I.F.J.A. van Vijfeijken, *Bedrijfsopvolgingsregeling. Vastgoedconcern met zeer omvangrijke en diverse onroerendgoedportefeuille. Materiële onderneming*, BNB 2016/66.



### **Overige bronnen**

R.L. Bak, *Kantoren in cijfers 2020: Statistiek van de Nederlandse Kantorenmarkt*, NVM Business, <https://www.nvm.nl/media/vdbbuddx/kantoren-in-cijfers-2020.pdf>

Belastingdienst, *Praktijkhandreiking bedrijfsopvolging vastgoedexploitanten*, 1 juni 2016, <https://www-ndfr-nl.eur.idm.oclc.org/pdfroot/paktijkhandreiking-bedrijfsopvolging-vastgoedexploitanten.pdf>

Kamer van koophandel, *Data over de bedrijvendynamiek: Jaaroverzicht 2020*, januari 2021.

Redactie Vakstudie Nieuws, *Inkomstenbelasting; Bijstellingsregeling 2010*, V-N 2010/1.6, p. 97-99.