

Update

Doorverkoopregeling overdrachtsbelasting

Om de vastgoedmarkt verder te steunen, wordt de regeling in de overdrachtsbelasting voor het doorverkopen verruimd.

Voor onroerende zaken, zoals woningen en bedrijfspanden, wordt de termijn tijdelijk verlengd naar 36 maanden. De termijn was voorheen 6 maanden. Overigens kan al sinds 1 september jl. beroep worden gedaan op deze regeling! Zodoende is men, bij de koop van een pand en bij doorverkoop binnen 3 jaar, slechts over de meerwaarde overdrachtsbelasting verschuldigd. Een termijn van 3 jaar moet voldoende zijn om

bijvoorbeeld een pand aan te kopen, vervolgens eventueel op te knappen en dan weer door te verkopen. Ook de situatie waarin iemand kort na aanschaf van een pand toch gedwongen wordt om het weer te verkopen, kan hierdoor voor de overdrachtsbelasting gunstig worden afgewikkeld. De maatregel loopt tot 1 januari 2015.

Voorbeeld:

X koopt op 20 maart 2013 een ander huis voor € 350.000 k.k. De overdrachtsbelasting bedraagt dan 2% van € 350.000 = € 7.000. Omdat de oude woning nog niet verkocht is en de bank eist dat hij één van de twee huizen moet verkopen, verkoopt X het nieuwe huis op 31 december 2015

voor € 380.000. Op grond van de doorverkoopregeling is bij de doorverkoop niet € 7.600 aan overdrachtsbelasting verschuldigd, maar slechts € 600 (€ 7.600 minus € 7.000 bij de eerste transactie).

Tip!

Voor in 2011 gekochte woningen was de termijn van 6 maanden tijdelijk verlengd naar 12 maanden. Deze gold overigens niet voor bedrijfspanden. De nu voorgestelde verruiming naar 36 maanden geldt voor alle onroerende zaken aangekocht in de periode van 1 september 2012 tot 1 januari 2015.

Aftrek van hypotheekrente beperkt

De veelbesproken aftrek van hypotheekrente wordt nu echt beperkt. Alleen als er daadwerkelijk wordt afgelost op een hypotheeklening, zal de hypotheekrente aftrekbaar zijn. De nieuwe regeling geldt alleen voor nieuwe (hypotheek)leningen, dus vanaf 1 januari 2013. Voor bestaande hypotheekleningen blijft de oude regeling gelden gedurende de resterende looptijd van die hypotheekleningen. Voor nieuwe hypotheekleningen is de rente alleen aftrekbaar als er in (maximaal) 30 jaar tenminste op annuïtaire basis wordt afgelost.



Column



Het politieke circus rond de verkiezingen is weer geweest. De heren politici zijn begonnen aan de besprekingen over een regeringscoalitie. Laten wij hopen dat zij er snel uitkomen, want iedereen heeft behoefte aan duidelijkheid. Dat er een basis komt te liggen waarop wij met ons allen vertrouwen aan kunnen ontlenuen om verder te gaan.

Prinsjesdag heeft op zich niet veel nieuws met zich meegebracht. De voorstellen lagen al vast in het Kunduz akkoord en een demissionair kabinet kan niet veel. Een paar weken na Prinsjesdag sneuvelen er alweer een paar voorstellen. De forensentax en de langstudeerboete worden mogelijk al niet ingevoerd. Dit geeft maar aan dat een beleid van één jaar niet wenselijk is. Consistent beleid is van groot belang voor de rust in de samenleving en voor de economische rust.

Nou kan ik mij over sommige zaken, waaronder bovenstaande onderwerpen, heel erg druk maken. Totdat iemand een keer tegen mij zei dat ik mijn energie beter kan steken in dingen waar ik wel invloed op kan hebben. Dat realiseer ik mij nog te weinig, maar het is wel waar.

Binnen het speelveld van de samenleving zijn voldoende zaken die met deze zienswijze verricht kunnen worden. Wanneer ieder op deze manier zijn of haar ding doet, zal dit resulteren in een andere wijsheid: samen staan wij sterk.

Gert van der Wiel

Betrokken

Sandy Wieggers Salarisadministrateur

Sandy Wieggers is bij Van der Wiel werkzaam als salarisadministrateur: "Vanaf de start zit ik al bij Van der Wiel, ik ben destijds meeverhuisd vanuit PriceWaterhouseCoopers. Ik verzorg voor onze klanten alles op het gebied van de salarisadministratie. Van loonberekening tot salarisstroomkjes. Dat lijkt eenvoudig, maar de salarissen verschillen door bijvoorbeeld overuren en toeslagen vaak per maand. Elk salarisstroomkje kan dus per maand anders zijn. Daarnaast doe ik ook de loonaangiftes, de sociale premies, de eventuele meldingen bij de pensioenfondsen en vaak stel ik ook nog de arbeidsovereenkomsten op of beoordeel ik ze. Ik heb de contacten met o.a. de Belastingdienst en het UWV.

Ik heb veel contacten met mijn klanten, vaak via de mail en de telefoon. Voor een mutatie, een



snelle vraag of een ingewikkelder advies. Dat maakt mijn werk gevarieerd. Onze klanten komen uit verschillende branches en hebben een personeelsbestand dat varieert van 1 personeelslid tot enkele honderden. Zelf heb ik veel klanten uit de zorg, een prachtige branche.

Ik vind elke klant even belangrijk. Bij Van der Wiel ken je al je klanten goed. Klanten zijn hier geen nummers. Mijn ouders hebben al 32 jaar een horecaonderneming, dus ik weet hoe belangrijk het is als je een accountant hebt, die je kent en je begrijpt".

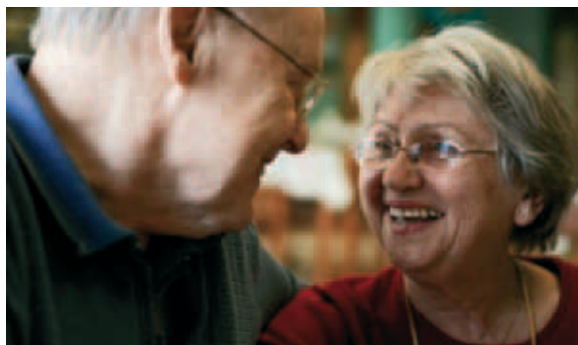
Pensioenadvies

Al geruime tijd worstelen pensioenfondsen met het probleem van dreigende korting op pensioenen.

In stilte bestaat dit probleem ook bij veel directeur-grootaandeelhouders (DGA's) die hun pensioen in de BV opbouwen. Meestal zijn deze

het niet al te makkelijk maken om het pensioen te verlagen. Hij is bang voor oneigenlijk gebruik.

Desalniettemin zal er binnenkort een besluit verschijnen. Daarin is onder meer opgenomen dat verlaging alleen op de pensioendatum is toegestaan als er een dekkingstekort is van meer dan 25% ten opzichte van de fiscale reservering. Het tekort moet een direct verband hebben met beleggings- en ondernemingsverliezen. Ook zal worden gekeken of er een verband is met winstuitkeringen en schuldvorderingen van de BV



op de DGA. De voorwaarden zijn dermate scherp dat ze in de praktijk slechts incidenteel bruikbaar zijn. Voor de toekomstige opbouw zijn er gelukkig al prima alternatieven die niet tot onderdekking leiden. Geïnteresseerd? Neem dan contact op met Gert van der Wiel.

In reactie op kamervragen erkent de staatssecretaris van Financiën de problematiek, maar hij wil

Wim Schreuder
Registerpensioenadviseur

Betrouwbaar

Referentie

De Ijsfabriek en Marco's Eetcafe

Marco Remery is, samen met zijn vrouw Esther, al 20 jaar eigenaar van Marco's Eetcafe: "Ik ken Gert al bijna 20 jaar en heb ooit gezegd dat ik de eerste klant van hem zou worden als hij voor zichzelf ging beginnen. Toen Van der Wiel enkele jaren geleden startte heb ik mijn woord gehouden en heb ik Gert gelijk gebeld. Ik ben horecaondernemer en daar ligt mijn hart. Dan ligt je prioriteit niet bij de administratie, bij Van der Wiel is alles in vertrouwde handen.

Van der Wiel doet alles voor me. Ik lever alles aan, zij voeren in en adviseren. Ze controleren mijn administratie, verzorgen de loonadmini-

stratie, maken heldere financiële overzichten en helpen me direct als ik vragen heb. Dat bevalt me erg goed. Gert is een man van zijn woord en met hem heb ik een korte lijn. Hij geeft duidelijke adviezen, ook als ik zelf ideeën heb. Zo ben ik twee jaar geleden begonnen met de Ijsfabriek, een zaak met vele soorten ambachtelijk bereid ijs. Gert heeft me daarbij prima geholpen. De twee zaken zijn mijn lust en mijn leven en dan geeft het me een gerust gevoel te weten dat ik een betrouwbare partner op de achtergrond heb, die mijn zaken financieel goed begeleid. Ik hou van tevreden klanten, maar ben zelf ook erg tevreden over Van der Wiel".

Marco's
eetcafé & catering

de ijsfabriek

Bekwaam

Verhuurderheffing concreet

Deze reeds eerder in september 2010 aangekondigde heffing wordt nu geconcretiseerd. Iedereen die 11 of meer woningen verhuurt in de "gereguleerde" sector, wordt voor deze nieuwe heffing een belastingplichtige. De heffing wordt berekend over het aantal verhuurde woningen minus 10. Vervolgens wordt de gemiddelde WOZ-waarde genomen maal dat aantal woningen. Over die grondslag wordt dan het tarief toegepast. In 2013 is dat tarief nog bescheiden, te weten: 0,0014%. Maar in 2014 stijgt het tarief naar 0,231%.

Cijfervoorbeeld:

Eigenaar X bezit 17 huurwoningen met een totale WOZ-waarde van € 2.550.000. De gemiddelde WOZ-waarde per huurwoning is dan € 150.000. De grondslag is dan 7 woningen (17 minus 10), maal € 150.000 = € 1.050.000. De belasting in 2013 bedraagt dan "slechts" € 14,70 (= $0,0014\% \times 1.000.000$). Maar bij een zelfde grondslag stijgt de belasting in 2014 al naar € 2.425,50.

Let op!

Belastingplichtig is degene die op 1 januari van het kalenderjaar het genot op grond van eigendom, bezit of een beperkt recht heeft van meer dan 10 huurwoningen in de gereguleerde sector. De peildatum van 1 januari is bepalend voor wel of geen belastingplicht. Veranderingen gedurende het jaar spelen geen verder rol, alleen wellicht voor de heffing per eerstvolgende peildatum. De heffing dient overigens op aangifte te worden voldaan en wel binnen 3 maanden, dus voor 1 april!

Tip!

De heffing geldt niet voor huurwoningen die behoren tot de "vrije sector", zijnde woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens. Verhuur in het kader van een hotel- of recreatiebedrijf voor een korte verblijfperiode zijn ook uitgesloten.



Btw-tarief van 19% naar 21%

Het algemene btw-tarief is per 1 oktober 2012 verhoogd van 19% naar 21%. Bepalend voor het toepasselijke btw-tarief is het moment waarop de levering of dienst wordt verricht. Als een levering of dienst vóór 1 oktober 2012 wordt verricht, is het tarief van 19% van toepassing. Als het moment waarop de levering of dienst plaatsvindt verschilt van het moment van factureren, kunnen er vragen ontstaan over het toepasselijke tarief. Dit wordt in een overgangsregeling behandeld.

Overgangsregeling

De voorgestelde overgangsregeling ziet op leveringen en diensten die voor 1 oktober worden verricht, maar waarvoor de verschuldigdheid optreedt op of na 1 oktober 2012, bijvoorbeeld door facturering na 1 oktober. Daarnaast is er een overgangsmaatregel getroffen voor leveringen en diensten die op of na 1 oktober 2012 worden verricht, maar ter zake waarvan de verschuldigdheid van btw juist voor 1 oktober optreedt, bijvoorbeeld door facturering voor die datum. Tot slot is er een overgangsmaatregel voorgesteld ter zake van de (op)levering van onroerend goed waarbij de vergoeding in termijnen wordt betaald.

Levering of dienst verricht voor 1 oktober 2012; verschuldigdheid/facturering op of na 1 oktober 2012

Voor leveringen en diensten die onderworpen zijn aan het normale btw-tarief en die worden verricht voor 1 oktober 2012, blijft het oude algemene tarief van 19% gelden, zelfs indien de btw ter zake van die leveringen of diensten pas verschuldigd wordt op of na 1 oktober 2012. Dit betekent dat in de gevallen waarin de facturen worden uitgereikt op of na 1 oktober 2012 ter zake van al verrichte leveringen en diensten, het oude algemene tarief van 19% geldt.



Levering of dienst verricht op of na 1 oktober 2012; verschuldigdheid/voortuitbetalingen voor 1 oktober 2012.

De overgangsregeling voorziet er tevens in dat een correctie plaatsvindt in situaties dat de btw al voor 1 oktober 2012 verschuldigd wordt (voortuitbetalingen) ter zake van leveringen en diensten die op of na 1 oktober 2012 plaatsvinden. Er is dan sprake van voortuitbetalingen, waarbij het oude tarief van 19% is gefactureerd. De correctie houdt in dat het verschil van 2% tussen het oude algemene tarief en het nieuwe algemene tarief alsnog verschuldigd wordt op 1 oktober 2012.

Wat betekent de btw-verhoging voor u in de praktijk?

In uw dagelijkse praktijk zult u nog geconfronteerd worden met de gevolgen van de tariefswijziging. Uw producten worden duurder en/of winstmarges worden lager. Daarnaast spelen er een aantal praktische aspecten bij de invoering van de tariefsverhoging.

U kunt hierbij denken aan het volgende:

- Gehanteerde verkoopprijzen, berekent u de btw-verhoging door aan uw afnemers of verlaagt u de prijs ex btw? Deze vraag is vooral van belang indien uw afnemers de btw niet kunnen aftrekken;
- Aanpassen bestaande overeenkomsten;
- Nagaan hoe voortuitbetalingen behandeld moeten worden;
- Bij koop-/aannemingsovereenkomsten bijhouden welke termijn vervallen (en gefactureerd kunnen worden) voor 1 oktober 2012 en bij een verwachte integratieheffing ook de kosten van voor deze datum;
- Aanpassing van de factureringsprogrammatuur. Denk hierbij ook aan een juiste implementatie van de overgangsregeling;
- Bij het opstellen van credit facturen zal ook rekening gehouden moeten worden met de btw-verhoging. Als na 1 oktober 2012 een factuur wordt gecrediteerd, die betrekking heeft op een factuur van voor 1 oktober 2012, moet geen rekening worden gehouden met de tariefsverhoging;
- Kritisch kijken naar facturen die na 1 oktober worden ontvangen of het juiste btw-tarief is gehanteerd.

Agenda

Van der Wiel is actief sponsor van SC Heerenveen (voetbal) en Aris Leeuwarden (basketbal). Beide clubs spelen tot 1 januari 2013 de volgende thuiswedstrijden:

SC Heerenveen

- Zondag 21 oktober
SC Heerenveen – Groningen
- Zondag 4 november
SC Heerenveen – PEC Zwolle
- Zaterdag 17 november
SC Heerenveen – RKC Waalwijk
- Zondag 9 december
SC Heerenveen – Roda JC
- Zaterdag 22 december
SC Heerenveen – Vitesse



Aris Leeuwarden

- Dinsdag 23 oktober
Aris Leeuwarden – Den Helder
- Zaterdag 3 november
Aris Leeuwarden – Nijmegen
- Zaterdag 10 november
Aris Leeuwarden – Leiden
- Donderdag 22 november
Aris Leeuwarden – Amsterdam
- Zaterdag 1 december
Aris Leeuwarden – Den Bosch
- Zaterdag 8 december
Aris Leeuwarden – Weert
- Woensdag 19 december
Aris Leeuwarden - Groningen



Colofon

Deze nieuwsbrief is een uitgave van Van der Wiel en verschijnt drie maal per jaar.

Van der Wiel

Accountancy | Belasting | Advies

Bezoekadres:

Badweg 2
8934 AA Leeuwarden
Postadres:
Postbus 1263
8900 CG Leeuwarden
T: (058) 284 82 84
F: (058) 280 07 50
E: info@van-der-wiel.nl