

# HLB International



**Mr. E. (Bert)  
Nannen**  
Vestiging Groningen



# HLB International

## In dit nummer

- 1 HLB International
- 2 Tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting
- 3 Belastingplan 2012: Weinig nieuws
- 4 Denk aan het verrekenbeding!
- 4 BTW privégebruik auto werknemers onder vuur
- 5 BTW besparen; hoe ver kun je gaan?
- 6 Geld verdienen met de werkkostenregeling
- 6 Risico Inventarisatie & Evaluatie makkelijker en goedkoper
- 7 Wist u dat
- 8 Adresinformatie
- 8 Wijziging in gedragscode hypotheek

**Sinds halverwege de jaren tachtig van de vorige eeuw zijn we als HLB Nannen met onze twee vestigingen en circa 40 medewerkers aangesloten bij het HLB Nederland netwerk.**

In Nederland zijn hier nog 4 zelfstandige Accountants en Advieskantoren bij aangesloten met in totaal ongeveer 600 medewerkers. In Nederland hebben we zo, met behoud van onze eigen zelfstandigheid, de expertise van ongeveer 600 vakbekwame medewerkers achter de hand, verdeeld over ongeveer 20 vestigingen. Opleiding van medewerkers, automatisering en bewaking van kwaliteit wordt ook gezamenlijk vorm gegeven. Dit vinden wij bijzonder belangrijk aangezien wij hoge eisen aan onszelf en aan onze dienstverlening stellen.

Middels HLB Nederland zijn we aangesloten bij HLB International. Dit is een samenwerkingsverband van zelfstandige accountants en advieskantoren die voldoen aan de hoge HLB kwaliteitseisen, met kantoren in meer dan 100 landen. Van Europa tot het verre Oosten, van de USA tot Afrika, van Zuid Amerika tot aan Canada... Het netwerk is qua omvang het tiende netwerk van de wereld.

Als HLB Nannen ondersteunen wij u in de eerste plaats regionaal en nationaal als uw accountant en uw adviseur. Onder het motto: "Global in Reach, Local in Touch" maakt het HLB netwerk het voor ons ook mogelijk om onze klanten te helpen met het zakendoen over de grens in vele landen.

Om er voor te zorgen dat onze kennis ook internationaal op niveau blijft wordt er o.a. jaarlijks een internationale HLB conferentie georganiseerd. Zowel de accountants als de fiscalisten worden hier gedurende enkele dagen door experts bijgepraat op hun vakgebied. Daarnaast worden in kleine groepen casusposities uitgewerkt. Dit is bij uitstek de kans om de medewerkers van andere HLB kantoren persoonlijk te leren kennen. Dat is prettig als er later via telefoon of email contact wordt onderhouden, je weet dan immers met wie je te doen hebt. En het draagt bij aan korte lijnen zodat er, indien

gewenst, namens onze klanten zeer snel contact kan worden gelegd in een ander land.

Deze zomer was de bijeenkomst in Londen (nog voor de onrust). Als vertegenwoordigers van HLB Nannen namen Bouwe Algra en Bert Nannen deel aan de conferentie en zien zij terug op een geslaagde conferentie, waarbij veel kennis is opgedaan en contacten zijn verstevigd.

Mogelijk dat u op dit moment internationaal geen zaken doet, maar het is dan toch goed te weten dat mocht dat veranderen, wij u in dat geval ook over de grens uitstekend van dienst kunnen zijn.



**J. (Jaap) Meerens AA/CB**  
Vestiging Emmen

## Tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting

**“Staatssecretaris Weekers wil een impuls aan de woningmarkt geven en verlaagt daarom tijdelijk de overdrachtsbelasting van 6% naar 2%. De maatregel maakt onderdeel uit van de woonvisie van het kabinet”.**

Met deze woorden kondigt op 1 juli 2011 het Ministerie van Financiën de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting aan. In het Besluit van 1 juli 2011, nr. BLKB 2011/1290M, wordt de tijdelijke maatregel die bedoeld is om de woningmarkt vlot te trekken verder toegelicht.

De tariefsverlaging wordt meegenomen in het Belastingplan 2012 en eindigt op 1 juli 2012. Vooruitlopend op die wetswijziging keurt Financiën goed dat het verlaagde tarief met ingang van 15 juni 2011 van toepassing is. Het gaat hierbij om de datum waarop de akte van levering bij de notaris is ondertekend. De datum van de ‘voorlopige’ koopakte is derhalve niet van belang.

De tariefsverlaging ziet uitsluitend op de verkrijging van woningen of van rechten waaraan woningen zijn onderworpen, zoals een recht van vruchtgebruik, bloot eigendom of opstal. Woningen zijn alle onroerende zaken die naar hun aard bestemd zijn voor bewoning door particulieren. De tariefsverlaging is niet beperkt tot de ‘eigen woning’ in fiscale zin: de tariefsverlaging geldt voor de woning die de koper/verkrijger zelf gaat bewonen, maar ook voor woningen die aan een particulier worden verhuurd. Ook recreatie- en tweede woningen komen in aanmerking voor het 2%-tarief. Tot de woning behoren ook de ondergrond, de tuin en de aanhorigheden bij een woning die zich op hetzelfde perceel bevinden, zoals een garage, een schuur, een serre, aan- en uitbouwen, tuinhelmen en dergelijke. Een garage die tot hetzelfde gebouwencomplex als de woning behoort, wordt ook tot de woning gerekend. Tijdelijke leegstand is geen beletsel voor de tariefsverlaging.

Bij onroerende zaken die niet volledig bestemd zijn voor bewoning, denk aan een woon-/winkelpand of een woon-/praktijkpand, geldt de tariefsverlaging uitsluitend op de waarde van het gedeelte van het pand dat voor particuliere bewoning is bestemd. Is zo’n gemengd pand qua oppervlakte voor 90% of meer geheel of nagenoeg geheel bestemd voor bewoning, dan kan het tarief van 2% op de waarde van de gehele onroerende zaak worden toegepast. Voor de verkrijging van aandelen in onroerendzakklichamen, als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, kan het tarief van 2% eveneens uitsluitend worden toegepast op de waarde van de aandelen indien en voor zover die betrekking heeft op woningen.

De tariefsverlaging geldt niet voor bedrijfsgebouwen en -ruimtes, afzonderlijke garageboxen, hotels, pensions, asielzoekerscentra, een onroerende zaak die bestemd is voor gebruik als een verpleeg- of verzorgingsinstelling of ziekenhuis, internaten en grond bestemd voor woningbouw.

Op veel bedrijfsperven staat tevens woonruimte en boven menig winkelpand zit een appartement. Het betreft dan niet alleen de eigen woning van de ondernemer, maar ook aan een derde verhuurde woonruimte. Bedenk dat de tariefsverlaging ertoe leidt dat de overdracht van dit woongedeelte van een bedrijfspervel of -pand juist nu erg aantrekkelijk kan zijn.



**Mr. E. (Bert) Nannen**  
Vestiging Groningen

# Belastingplan 2012: Weinig nieuws

**Op Prinsjesdag is naast de Miljoenennota ook het Belastingplan 2012 gepresenteerd.**

**Dat plan bevat het voornemen om de diverse belastingwetten in 2012 op punten te wijzigen.**

**Die wijzigingen waren overigens merendeels al eerder aangekondigd dan wel al uitgelekt.  
Een korte impressie.**

Zoals ieder jaar worden de bedragen van enkele heffingskortingen marginaal gewijzigd. Enkele kortingen worden afgeschaft, zoals de arbeidskorting voor ouderen. In de inkomstenbelasting valt voor ondernemers een wijziging van de zelfstandigenaftrek op. Deze is thans afhankelijk van de winst van de onderneming: hoe hoger de winst, hoe lager de aftrek. Vanaf 2012 wordt de aftrek gefixeerd op een vast bedrag van € 7.280, ongeacht de hoogte van de winst. Tevens wordt de maximale dotatie aan de fiscale oudedagsreserve verlaagd naar € 9.382.

Er is een vitaliteitspakket aangekondigd dat in 2013 afgerond moet zijn. Zo worden in 2012 de opbouwpercentages voor de doorwerkbonus aangepast en wordt deze bonus in 2013 geheel afgeschaft. Daarvoor in de plaats komt dan een werkbonus om 62-plussers (met voornamelijk een laag inkomen) te stimuleren om te blijven werken. Ook komt er in 2013 een regeling voor vitaliteitssparen, waarbij de stortingen aftrekbaar zijn in Box I en er eerst belasting betaald moet worden bij opname van het tegoed.

De levensloopregeling wordt afgeschaft. Voor bestaande situaties volgt een overgangsregeling, maar men krijgt ook de mogelijkheid om het opgebouwde saldo geruisloos om te zetten in vitaliteits-sparen. Ook de spaarloonregeling vervalt.

In de vennootschapsbelasting komt een regeling voor overnameholdings, zodat excessieve renteaftrek wordt beperkt bij overnames die op of na 1 januari 2012 plaatsvinden. Overigens wordt renteaftrek tot een bedrag van € 1.000.000 nog toegestaan. Voor buitenlandse vaste inrichtingen komt een regeling die lijkt op die van de deelnemingsvrijstelling. Verliezen kunnen derhalve niet meer direct ten laste van het Nederlandse resultaat worden gebracht.

De giftenaftrek in de vennootschapsbelasting wordt aanzienlijk verruimd; de maximale giftenaftrek bedraagt € 100.000 per jaar.

De algemeen belang- en sociaal belang organisaties, de zogenaamde ANBI's en SBBI's, mogen meer winst maken zonder hun status te verliezen.

Het rentepercentage van de heffings- en invorderingsrente wordt gelijk gesteld aan de wettelijke rente zoals deze geldt voor niet-handelstransacties. De heffingsrente gaat overigens belastingrente heten. In de nieuwe regeling vangt het tijdvak waarover rente wordt berekend aan zes maanden na afloop van het belastingtijdvak.

De CO<sub>2</sub>-normen voor zuinige auto's worden jaarlijks naar beneden bijgesteld, zodat in de toekomst enkel nog de zeer zuinige auto's de belastingvoordelen genieten. Het Eurovignet verdwijnt in 2013. Momenteel wordt nummerplaatherkenning gebruikt om te controleren of men motorrijtuigenbelasting heeft betaald. Men wil deze controle uitbreiden naar alle belastingen.

Tot slot nog goed nieuws: voorgesteld wordt om de verpakkingenbelasting af te schaffen. Uiteraard houden wij u in een volgende Aktuele Informatie op de hoogte van alle plannen.





**Drs. J.A.B. (Bijka) de Wit - Schippers FB**  
Vestiging Groningen

# Denk aan het verrekenbeding!

## Huwelijkse voorwaarden maakt u niet voor niets; maar ze werken pas echt als u ze ook (jaarlijks) nakomt.

Er is al vaker over geschreven, maar het belang rechtvaardigt nog maar eens dat wij u wijzen op het daadwerkelijk jaarlijks toepassen van een verrekenbeding in uw eventuele huwelijkse voorwaarden.

Echtelieden die bij huwelijkse voorwaarden hebben afgesproken de jaarlijks door beide echtelieden gespaarde inkomsten te verrekenen, laten dat in de praktijk meestal na.

En omdat ook een akte van huwelijkse voorwaarden niets meer of minder is dan een overeenkomst, gaat het goed als die akte er nooit meer bij gepakt hoeft te worden. Maar bij een onverhoopte calamiteit, zoals bijvoorbeeld echtscheiding, gaat het mis als blijkt dat de voorwaarden uit die overeenkomst niet zijn nageleefd.

Bij menig echtscheiding beroept de 'arme' partner zich in dat geval op de sedert 1 september 2002 bestaande wettelijke regeling welke aangeeft dat

in zo'n situatie vermoed wordt dat het aanwezige vermogen uit te verrekenen vermogen bestaat. Met andere woorden; het saldo van het vermogen dat bij echtscheiding aanwezig is, moet tussen de partners worden verdeeld. Denk daarbij niet enkel aan de liquide middelen, maar ook aan de woning en de waarde van de onderneming. En dat dus ongeacht op wiens naam die liquide middelen, de woning of de onderneming staan.

Dat het risico van achterwege laten van een daadwerkelijke berekening overigens niet enkel speelt bij echtscheiding, bewijst de navolgende casus.

Man en vrouw zijn met elkaar gehuwd onder huwelijkse voorwaarden. De man, ondernemer, is eerder failliet gegaan, maar start na enige jaren wederom een onderneming. Alles gaat voorspoedig en men besluit een eigen woning aan te schaffen. Met het oog op de nare ervaring van het eerdere faillissement

wordt besloten de woning op naam van de vrouw te zetten. Zo blijft, zo denkt men, die woning immers buiten de risicosfeer van de onderneming. Enkele jaren later komt de onderneming in de rode cijfers. Wederom volgt een faillissement. De eigen woning heeft inmiddels een leuke overwaarde en staat op naam van de vrouw, dus niets aan de hand?

Was dat maar waar: men had nagelaten jaarlijks te verrekenen en het blijkt dat de man altijd de hypotheekrente heeft betaald. De vrouw verzorgde het huishouden en had geen eigen inkomen. Ook de eigen woning valt nu ten prooi aan de schuldeisers in het faillissement van de man. Dit had eenvoudig voorkomen kunnen worden door jaarlijks de bespaarde inkomsten te verrekenen. De vrouw had dan kunnen aantonen dat zij uit het haar toekomstige deel van die bespaarde inkomsten de hypotheekrente had voldaan. In dat geval was de eigen woning bespaard gebleven.

Let er dus op dat een verrekenbeding ook jaarlijks wordt uitgevoerd. Uw adviseur kan u daarbij van dienst zijn.

## BTW privégebruik auto werknemers onder vuur

Ondernemers die een auto ter beschikking stellen aan hun personeel moeten voor het privégebruik van de auto jaarlijks BTW betalen. Deze BTW-correctie bedraagt dan 12% van 25% van de cataloguswaarde. Of te wel, de BTW wordt berekend over de bijtelling die op grond van de loon- en inkomstenbelasting van toepassing is.

Voor zeer zuinige auto's is de bijtelling 14% (of 20%), de correctie voor de BTW wordt daardoor dus ook lager. Volgens een recente uitspraak van de Rechtbank Haarlem is dit een onrechtvaardige discriminatie en zouden voor 'gewone' auto's en zuinige auto's dezelfde regels moeten gelden. Iedereen met een gewone auto kan daardoor een beroep doen op het gunstige beleid ten aanzien van zeer zuinige auto's.

Voor elektrische auto's geldt zelfs een bijtelling van 0%. Het is daarom ook verdedigbaar het standpunt in te nemen dat in het geheel geen correctie gemaakt hoeft te worden.

### Alsnog een BTW-voordeel?

De correctie wordt normaal gesproken verwerkt in de laatste aangifte van het jaar. Voor 2010 is de bezwaartermijn dus reeds verlopen. Wordt echter een naheffingsaanslag opgelegd omdat de correctie via een suppletieaangifte is geregeld dan gaat er een nieuwe termijn lopen en kan binnen 6 weken na dagtekening alsnog bezwaar gemaakt worden.

In een aantal gevallen is voor oudere jaren ook bezwaar gemaakt vanwege privégebruik auto. De bezwaarschriften die nog in behandeling zijn, kunnen worden aangevuld waarbij alsnog een beroep op het arrest van de Rechtbank kan worden gedaan.

Voor het jaar 2011 kan in de laatste aangifte van het jaar de correctie vanwege privégebruik wel worden aangeven en kan vervolgens binnen 6 weken bezwaar gemaakt worden tegen de eigen aangifte. Op deze manier wordt voorkomen dat er een naheffingsaanslag met een eventuele boete wordt opgelegd.



**D.J. (Douwe Jan) Dijkstra**  
Vestiging Groningen

# BTW besparen; hoe ver kun je gaan?

**Het lijkt onwaarschijnlijk: een gemeente bouwt een school en krijgt - bijna - alle betaalde BTW terug!**

**Sommige zaken lijken in de BTW voor de hand te liggen. Als je een basisschool laat bouwen kun je de BTW niet terugvragen. In het schoolgebouw worden vrijgestelde prestaties verricht en daarom heb je geen recht op aftrek van BTW.**

Toch proberen bedrijven vaak structuren op te zetten om deze BTW terug te krijgen. Ook de overheid zelf heeft er een handje van; met name gemeenten komen de laatste tijd voor de rechter te staan waar hun werkwijze wordt beoordeeld. Hoe werkt zo'n BTW vriendelijke structuur?

Een gemeente laat een schoolgebouw bouwen voor € 1 miljoen. Hierover wordt € 190.000 aan BTW in rekening gebracht. De gemeente vraagt (en krijgt) deze BTW helemaal terug. Nadat de bouw gereed is, wordt de school verkocht aan een zojuist opgerichte stichting. De verkoopprijs bedraagt € 100.000. De € 19.000 BTW hierover wordt gewoon afgedragen. De gemeente krijgt per saldo dus € 171.000 aan BTW terug! Erg handig was verder de vrijstelling overdrachtsbelasting waar de stichting een beroep op kon doen.

De Belastingdienst is het achteraf toch niet eens met de teruggaaf en legt een naheffingsaanslag op. De zaak komt terecht bij het Gerechtshof. Dit Hof stelt dat de gemeente en stichting "misbruik van recht" maken. Dit doet zich voor als belastingbesparing in strijd is met het doel en strekking van de wet en de structuur verder geen ander doel dient dan de BTW-besparing. Volgens de Europese rechtspraak heb je in dat geval geen recht op aftrek van BTW. De gemeente moet het voordeel dus terugbetalen. Maar de gemeente gaat in beroep bij de Hoge Raad. De uitspraak moet nog volgen maar de conclusie van de Advocaat-Generaal (A-G), een adviseur van de Hoge Raad, is illustratief.

De A-G concludeert dat een kunstmatige structuur pas in strijd is met de wet als deze geen enkele economische realiteit heeft. En deze realiteit is er nu juist wel volgens de A-G. Zij stelt dat de gemeente eigenlijk altijd een nadeel lijdt bij de bouw van een school. Basisscholen leveren nu eenmaal nooit een goed rendement op. De gemeente is aan de andere kant verplicht om voor scholing zorg te dragen en legt er dan ook altijd geld op toe. De economische realiteit is dus dat een school altijd verlies oplevert voor een gemeente. De gekozen structuur paste vervolgens precies binnen deze realiteit!

## **Verricht u ook vrijgestelde prestaties?**

Als de Hoge Raad de conclusie volgt, dan kan de praktijk weer wat verder gaan bij het bedenken van belastingbesparende structuren, met name in de BTW-vrijgestelde sectoren, uiteraard dit alles binnen de grenzen van wet en rechtspraak.



**D.J. (Douwe Jan) Dijkstra**  
Vestiging Groningen

## **Wijziging per 1-7-2011**

De Belastingdienst is het (uiteraard) niet eens met de Rechtbank en is in hoger beroep gegaan tegen de uitspraak. Verder heeft de Staatssecretaris voor de zekerheid de wet per 1 juli 2011 aangepast.

Vanaf 1 juli moet BTW betaald worden over het werkelijke privégebruik van de auto. Dit kan aangetoond worden door de werknemer een kilometeradministratie bij te laten houden waaruit het zakelijk- en privégebruik blijkt. U mag ook kiezen om de correctie van het privégebruik vast te stellen op 2,7% van de cataloguswaarde. Daarbij is het dus niet van belang of de auto zuinig is of niet (ter vergelijking: 2,7% komt neer op 12% \* 22,5% en is dus iets voordeliger dan de oude standaard berekening).

Het voordeel van de uitspraak kan aanzienlijk zijn, maar uiteindelijk dus voor korte duur. Denkt u nog te kunnen profiteren van de Rechtbankuitspraak? Uw HLB-adviseur kan u er meer over vertellen.



**J.H. (Johan) Bodde AA**  
Vestiging Groningen

# Geld verdienen met de werkkostenregeling

## Onbekend maakt onbemind

Met ingang van 1 januari 2011 heeft slechts 5% van de werkgevers gekozen voor toepassing van de werkkostenregeling. Voor 2012 is de verwachting dat circa 50% van de werkgevers die een workshop hebben bijgewoond, kiezen voor deze werkkostenregeling. Kennis maakt macht. Dit betekent dat de werkkostenregeling dus voordelen kan bieden. Het resultaat is tevreden werknemers en een tevreden werkgever.

Voorbeeld: u bent een werkgever met 50 werknemers en een fiscale loonsom van € 2.000.000. U kunt uw werknemers tot maximaal € 28.000 (=1,4% x € 2.000.000) onbelaste onkostenvergoedingen geven. De zogenaamde 'vrije ruimte'. Stel dat de totale vergoedingen € 15.000 bedragen, dan kunt u nog € 13.000 per jaar onbelast vergoeden. U kunt deze ruimte benutten door de werknemers netto iets extra's te geven, maar daarmee verhoogt u uw loonkosten.

U kunt deze ruimte ook 'kostenneutraal' benutten door bijvoorbeeld de loonheffing over de werkgeverbijdrage zorgverzekeringswet niet meer door de werknemer te laten betalen, maar als 'werkkosten' aan te merken. De werknemer heeft een voordeel, omdat deze de bijdrage netto ontvangt in plaats van bruto. En u als werkgever heeft geen nadeel, de bijdrage valt in de vrije ruimte. Het grootste voordeel is een zeer tevreden werknemer.

Wat nu als u niet een werkgever bent die nog vrije ruimte over heeft. U betaalt in dit geval te veel aan onkostenvergoedingen met als gevolg 80% loonheffing, ontevreden werknemers en een ontevreden werkgever. In dit geval adviseren wij

u gebruik te maken van de overgangsregeling. De komende periode kunt u gebruiken om al uw arbeidsvoorwaarden tegen het licht te houden en samen met uw adviseur bekijkt u waar wijzigingen aangebracht kunnen worden.

Onder de werkkostenregeling is het mogelijk om zodanig wijzigingen aan te brengen dat de werknemer er niet op achteruit gaat, maar u uw loonkosten wel verlaagt. Voorbeeld: Een telefoonvergoeding valt in de vrije ruimte, terwijl het ter beschikking stellen van een telefoon onder voorwaarden op nihil wordt gewaardeerd. De werknemer ontvangt hetzelfde, u moet het alleen anders regelen.

Om te kunnen bepalen of uw vrije ruimte voldoende is of dat u tekort komt, moeten de arbeidsvoorwaarden worden geïnventariseerd. Na deze inventarisatie kan voor u in kaart gebracht worden wat de fiscale gevolgen zijn als gekozen wordt voor de werkkostenregeling. Op basis hiervan wordt u geadviseerd welke acties ondernomen moeten worden, bijvoorbeeld het aanpassen van arbeidsvoorwaarden.

De implementatie van de werkkostenregeling kost tijd, vandaar dat de overheid een overgangsregeling heeft getroffen tot 1 januari 2014. Wij adviseren u deze kostbare tijd te benutten en nu aan de slag te gaan. Voor informatie verwijzen wij u naar onze website [www.hlb-nannen.nl](http://www.hlb-nannen.nl). Hier treft u onder andere een stappenplan en een quickscan aan. Uiteraard kunt u ook contact opnemen met uw HLB-adviseur.



**B.S. (Bouwe) Algra AA**  
Vestiging Emmen

## Risico Inventarisatie & Evaluatie makkelijker en goedkoper

**Het opstellen van een Risico Inventarisatie & Evaluatie (afgekort RI&E) is verplicht gesteld door de Arbo-wet. De werkgever moet namelijk inzicht geven in de risico's die werknemers lopen. De werkgever is sinds 1 april 2011 ook verplicht zijn werknemers de mogelijkheid te geven de RI&E in te zien.**

Sinds 1 april 2011 zijn werkgevers met minder dan 25 werknemers niet meer verplicht een arbodienst in te schakelen voor deze RI&E. Voor deze groep werkgevers wordt het dus makkelijker en goedkoper een RI&E op te stellen.

Tot 1 april 2011 was elke werkgever verplicht een RI&E te laten toetsen door een arbodeskundige of een gecertificeerde arbodienst. Deze toetsing brengt behoorlijk wat kosten met zich mee.

De toetsing is voor deze groep werkgevers sinds 1 april niet meer noodzakelijk. Zij mogen vanaf dit moment gebruik maken van een standaard RI&E voor de branche waarin de werkgever werkzaam is, mits deze RI&E is aangemeld bij de Stichting van de Arbeid. Welke RI&E's dit zijn is terug te vinden op de website [www.rie.nl](http://www.rie.nl). Indien er voor een branche nog geen standaard RI&E aanwezig is, zal de werkgever het nog op de oude wijze moeten doen.



**Mr. J.H.M. (Jos) Dröge**  
Vestiging Emmen

# Wist u dat



## Wist u dat

### ••• de verwachting is dat de huizenprijzen ook in 2012 verder omlaag gaan?

De woningmarkt is tot op heden nog niet hersteld. In het tweede kwartaal van dit jaar bereikte de markt voor bestaande koopwoningen een nieuw dieptepunt, het prijsniveau en de verkoopantallen zijn weer gedaald. Naar verwachting zal de recente verlaging van de overdrachtsbelasting de huizenverkoop in de komende periode licht stimuleren. Voor wat betreft de prijsontwikkeling is er minder goed nieuws. Op nationaal niveau zullen de prijzen in 2011 naar verwachting dalen met 2% en in 2012 nogmaals met 2,5%.

## Wist u dat

### ••• rekeningen weer sneller betaald worden?

Vorig jaar hadden bedrijven nog gemiddeld 58 dagen nodig om een factuur betaald te krijgen, in 2011 worden facturen al na 55 dagen overgemaakt. Uit onderzoek blijkt dat vlak voor het weekend, op donderdag en vrijdag, maar liefst 55% (waarvan 29% op de vrijdag) van de rekeningen wordt overgemaakt. Op dat moment worden veelal meerdere facturen in één keer betaald. Het gaat dus weer beter met de betalingsmoraal in Nederland. Op dit moment betalen slechts drie op de tien klanten niet binnen de betalingstermijn.

## Wist u dat

### ••• een zuinige auto van de zaak voordeliger blijft?

Mensen met een zuinige auto van de zaak houden toch hun belastingvoordelen, aldus de Staatssecretaris van Financiën. Wie na 1 juli 2012 een nieuwe zuinige auto gaat rijden, houdt de lagere bijtelling gedurende de gehele (gebruikelijke) leasetermijn. Wie vóór die datum een zuinige leaseauto heeft, houdt de lage bijtelling zolang de auto niet van eigenaar verandert.

## Wist u dat Wist u dat

### ••• Kamervragen zijn gesteld over vertraging van de verliesverrekening in de vennootschapsbelasting?

Enkele Tweede Kamerleden hebben vragen gesteld aan de Staatssecretaris van Financiën over de verliesverrekening in de vennootschapsbelasting. De Belastingdienst zou niet in staat zijn ondernemingsverliezen over 2010 te verrekenen met winsten uit het verleden vanwege systeemfalen.

De Kamerleden vragen of deze situatie wordt veroorzaakt door automatiseringsproblemen met de definitieve vaststelling van aanslagen vennootschapsbelasting over 2010.

Verder willen ze weten hoe lang deze problemen al spelen en wat de Staatssecretaris eraan gaat doen. Tot slot wordt de vraag gesteld of de Staatssecretaris bereid is het Besluit versoepeling terugwenteling verliezen, dat gold voor het jaar 2008, te laten herleven voor verliezen over 2010.

Dit wordt vervolgd.

## Wist u dat

### ••• het systeem van vakantiedagen per 1 januari 2012 wijzigt?

Werkgevers dienen met ingang van 1 januari 2012 een meer uitgebreide vastlegging van vakantiedagen van hun personeel bij te houden. Voor de verschillende vakantiedagen (van vóór 1 januari 2012, de bovenwettelijke vakantiedagen vanaf 1 januari 2012 en de wettelijke vakantiedagen vanaf 1 januari 2012) gelden straks verschillende verjaringstermijnen. In de volgende Aktuele Informatie komen wij hier op terug.

### ••• Nederland het meest ondernemende land is in de EU?

In 2010 was 7,2% van alle Nederlanders in de leeftijdscategorie 18-64 jaar bezig om een nieuw bedrijf op te richten of actief als ondernemer van een bedrijf dat korter dan 3,5 jaar bestaat. Hiermee heeft Nederland vorig jaar voor het eerst de koppositie ingenomen van de EU-landen die deelnemen aan het jaarlijkse wereldwijde onderzoek van de Global Entrepreneurship Monitor (GEM). Van alle hoogontwikkelde economieën in het GEM-onderzoek bezet Nederland nu de vijfde plaats wat betreft nieuw ondernemerschap, vlak achter de VS.

Amper tien jaar geleden was de GEM-index van Nederland nog niet de helft van die van de VS. Ook volgens andere GEM-indicatoren is Nederland in de afgelopen tien jaar ondernemender geworden. Vergeleken met 2001 beschouwen nu meer Nederlanders ondernemerschap als een aantrekkelijk loopbaanperspectief. Op dit punt bezet Nederland inmiddels zelfs de eerste plaats in een groep van benchmarklanden.

Ook is het percentage Nederlanders in de leeftijdscategorie 18-64 jaar dat denkt de vereiste kennis, expertise en vaardigheden te hebben om een eigen bedrijf op te richten, toegenomen van 37% in 2001 tot 46% in 2010. Voorts is het aantal particulieren dat investeert in kleine en/of startende bedrijven vorig jaar fors gestegen (van 1,9% in 2009 naar 3,4% in 2010). Het enige zwakke punt blijft de mate van productinnovatie door nieuwe ondernemers. Nederland blijft daarin internationaal achterlopen.

Bij het samenstellen van deze Aktuele Informatie hebben wij de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Onze wetgeving is echter regelmatig aan verandering onderhevig, terwijl het civiele en fiscale recht enorm gecompliceerd zijn. Wij kunnen daarom geen enkele verantwoordelijkheid aanvaarden voor de gevolgen van de acties die u onderneemt naar aanleiding van in deze uitgave opgenomen artikelen. Raadpleeg dus altijd eerst even uw vaste contactpersoon.

**Aktuele Informatie is een periodieke uitgave van HLB Nannen Accountants & Belastingadviseurs**

**Vestigingen:**

**Emmen:** Waanderweg 16b  
7812 HZ Emmen  
Postbus 16  
7800 AA Emmen  
Tel. (0591) 61 23 77  
Fax (0591) 64 32 88  
emmen@hnb-nannen.nl

**Groningen:** Paterswoldseweg 812  
9728 BM Groningen  
Postbus 8202  
9702 KE Groningen  
Tel. (050) 526 65 33  
Fax (050) 525 63 74  
groningen@hnb-nannen.nl

**Internet:** [www.hnb-nannen.nl](http://www.hnb-nannen.nl)

**Lay-out:** Tilia cordata, Spijkenisse



**M.C. (Marco) Nieborg AA**  
Vestiging Groningen

# Wijziging in gedragscode hypotheeken

**De Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond van Verzekeraars hebben hun verstrekkingsnormen voor hypothecaire leningen vastgelegd in een gedragscode. Hierin wordt geregeld wat de maximale hoogte van een hypotheek aan een bepaalde consument is.**

Vanaf 1 augustus 2011 geldt een nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Deze nieuwe gedragscode legt aan adviseurs en financiële dienstverleners aangepaste - lees: strengere - regels op bij het bepalen van de financiële draagkracht van een consument.

**Doel**

Het doel van de nieuwe gedragscode is tweeledig:

- *Betalingsrisico*: voorkomen moet worden dat de consument te hoge lasten op zich neemt.
- *Restschuldrisico*: het risico van overkreditering moet worden voorkomen en daarmee samenhangend dat de consument bij tegenvallers als werkloosheid en echtscheiding met een restschuld blijft zitten.

**Kenmerken**

De belangrijkste kenmerken van de nieuwe regels zijn:

- De maximale verstrekking wordt 104% van de marktwaarde van de woning, verhoogd met de overdrachtsbelasting. Voorlopig dus 106%, later wellicht weer 110%. Door deze beperking is de kans kleiner dat bij tussentijdse verkoop de opbrengst te laag is om de hele lening af te lossen.
- Het aflossingsvrije deel van de hypotheek mag niet meer dan 50% van de marktwaarde van de woning bedragen. Het was voorheen gebruikelijk dat de hypotheek zoveel mogelijk aflossingsvrij werd afgesloten. Dit levert problemen op wanneer men de inkomsten ziet dalen (denk aan pensioen) of de rente niet meer aftrekbaar is (onder andere na 30 jaar).
- De mogelijkheden van afwijking van de financieringsnorm worden beperkt.

De nieuwe regels gelden voor per 1 augustus 2011 nieuw afgesloten hypotheeken.

De hiervoor gemelde punten zullen indirect ook invloed hebben op de omvang van de fiscaal aftrekbare rente.

**Gevolgen****1. Wat is marktwaarde?**

Er gelden vaste definities voor de marktwaarde. Hiervan maken natuurlijk roerende zaken geen deel uit, wordt rente-tijdens-de-bouw gelimiteerd meegewogen en wordt een zware rol toebedeeld aan de taxatie.

**2. Wat gebeurt er bij verhoging of oversluiting?**

In veel gevallen blijft het aflossingsvrije deel van de bestaande hypotheek intact. Bij verhoging of omzetting kan op basis van de regels van de betreffende bank een beperkte aflossingsplicht gaan ontstaan.

**3. Wanneer mag worden afgeweken van de norm?**

Een voorbeeld van een aanscherping van de norm is het volgende. Voorheen was het voldoende om een inschatting te maken van de mogelijkheden van inkomensgroei in de nabije en verdere toekomst om te bepalen of een hypotheeklast die nu eigenlijk nog te zwaar zou zijn, in de toekomst wel op te brengen zou zijn. Dat kan nu niet meer: een inkomensstijging moet vaststaan, wil men daar een woonlast op baseren.

**Belang voor de praktijk**

Consumenten moeten er dus rekening mee houden dat een hypothecaire lening een groter beslag gaat leggen op hun besteedbare inkomen en eigen vermogen. Bij aanvang moeten er misschien meer eigen middelen worden 'ingebracht' en naast de rentebetaling zal in veel gevallen een aflossing verplicht worden gesteld wat ook een negatief effect heeft op het maximaal te lenen hypotheekbedrag. De normen van de Nationale Hypotheekgarantie blijven overigens naast de normen van de gedragscode bestaan.