



Aan:   
Van: Kennisgroep ROW

**Naam dienstonderdeel**  
Kennisgroep resultaat overige werkzaamheden

**Contactpersoon**

december 2017

# memo

## Onderwerp

### Vraag 17-059-007

#### Feiten:

A verhuurt vanuit privé enkele panden aan X BV en Y BV. Op deze verhuur is de tbs-regeling (box 1) van toepassing. De panden zijn gefinancierd met leningen van totaal € 3,3 miljoen met een variabele rente. In samenhang met die leningen is een IRS (swap) afgesloten waardoor A feitelijk tegen een vaste rente leent. Looptijd en hoofdsom IRS/leningen zijn gelijk.

A verkoopt vervolgens X BV en Y BV aan C. Als gevolg daarvan eindigt de tbs-regeling en verhuizen de panden bij A naar box 3. De marktwaarde van de IRS per 31-12-2014 bedraagt volgens opgave Rabobank negatief € . In de aangifte 2014 claimt A dit bedrag als tbs-verlies.

#### Beschouwing en preadvies van de vraagsteller:

Het verlies is niet aftrekbaar binnen de tbs-regeling. Het verlies is slechts een 'papieren verlies' dat voortkomt uit de afzonderlijke waardering van de IRS. De IRS dient echter in samenhang met de geldlening worden gewaardeerd omdat de IRS rechtstreeks samenhangt met die geldlening. In samenhang bezien is sprake van een lening met een vaste rente en is van een negatieve waarde per ultimo 2014 geen sprake. Echter, ook bij afzonderlijke waardering van de IRS zou het verlies niet aftrekbaar zijn omdat het in strijd met goed koopmansgebruik is om rentekosten in aftrek te brengen die zien op toekomstige jaren (realiteitsbeginsel). Een en ander conform de uitspraak van Hof Amsterdam, kenmerk 14/00388 tot en met 14/00394, ECLI:NL:GHAMS:2016:5735, 29 november 2016.

NB Tijdens de discussie over deze casus kwam bij ons de volgende sub-vraag op: Stel TBS-pand 100.000 gefinancierd met een lening van 100.000. Rente 10 jaar vast 4%. Géén IRS, SWAP enz. Na 3 jaar einde TBS. Pand + lening naar box 3. Stel op dat moment is de marktrente voor dergelijke leningen (voor de resterende looptijd van 7 jaar) 2% resp. 6%. Gaat de lening dan voor een hoger bedrag dan nominaal (in geval van marktrente = 2%) dan wel een lager bedrag dan nominaal (in geval van marktrente = 6%) naar box 3? (En zo ja, geldt dat dan vervolgens ook voor de waardering in box 3?) Het zijn immers in feite deze renteschommelingen die door de bijbehorende SWAP worden gecompenseerd.

**Vraag:**

Gegeven de samenhang tussen de lening van 3,3 miljoen en de IRS: is de negatieve waarde van de IRS per ultimo 2014 aftrekbaar binnen de tbs-regeling?

**Antwoord:**

Het resultaat hoort thuis in box 1, want net zoals de onroerende zaak en de hierbij horende financiering verhuist ook de swap naar box 3. Die overgang is het realisatiemoment. Er is dus geen sprake van een 'papieren resultaat'.

**Beschouwing:**

De kennisgroep heeft een eerdere swapvraag behandeld, te weten vraag 11-059-0016 (zie

5.1.2i

De kennisgroep is in die casus van mening dat de Rente swap tot het tbs-vermogen behoort. Een rente swap is geen schuld, wel een financiële verplichting. Volgens de staatssecretaris behoort de swap tot de winst. De rente swap is een zelfstandig vermogensbestanddeel. Op basis van een door de wetgever voorgestane ruime economische benadering van de tbs-regeling kan geconcludeerd worden dat het Rente Swapcontract tot het tbs-vermogen behoort. Nu onder financieringskosten ook rentekosten kunnen worden verstaan, zijn de rentekosten voortvloeiende uit het contract aftrekbaar als tbs-kosten. Dit standpunt verandert niet bij een herfinanciering omdat er nog steeds een schuld aanwezig is.

Het antwoord op onderhavige kennisgroepvraag valt niet strikt te halen uit bovenvermelde casus 11-059-0016. Toch is daaruit wel een lijn te destilleren. Volgens de casus gaan de panden naar box 3 door de verkoop door A van zijn aandelen aan derden. Een nog bestaande financiering dan ook, maar daarover lees ik niets in de casus. Dan ligt het voor de hand dat dan ook de swap naar box 3 verhuist. De waarde van de swap moet op het moment van einde TBS OZ bepaald worden. De waarde van de swap is vervolgens de basis waarop het resultaat van de swap in het tbs resultaat 2014 wordt meegenomen.