DE ZAAK



Herinvesteringsreserve: zo houd je meer kapitaal beschikbaar voor groei

Voor ondernemers die vastgoed of bedrijfsmiddelen verkopen

Deze whitepaper wordt aangeboden door

SynVest
Investeer mee in vastgoed

Inhoudsopgave

3 Introductie

4 Wat is de herinvesteringsreserve?

5 Wanneer mag je een HIR vormen?

6 Zelf investeren of via een fonds?

7 De voordelen van beleggen via een vastgoedfonds

9 Hoe SynVest ondernemers ondersteunt

Verkoop je een bedrijfspand, bedrijfsruimte of ander bedrijfsmiddel met winst? Dan krijg je mogelijk te maken met belastingheffing over die boekwinst. De herinvesteringsreserve (HIR) biedt ondernemers de mogelijkheid om die belastingheffing tijdelijk uit te stellen.

Dat levert meer financiële ruimte op voor nieuwe investeringen. Maar de regeling kent voorwaarden en deadlines. Bovendien moet je goed nadenken over de manier waarop je de vrijgekomen middelen opnieuw inzet.

In deze whitepaper lees je hoe de HIR werkt, welke investeringsmogelijkheden er zijn en welke aandachtspunten daarbij horen.



DE ZAAK

Wat is de herinvesteringsreserve?

Wanneer je een bedrijfsmiddel verkoopt voor meer dan de fiscale boekwaarde, ontstaat een boekwinst. Normaal gesproken betaal je hierover inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting.

Met de herinvesteringsreserve mag je deze boekwinst tijdelijk reserveren. Hierdoor hoef je niet direct belasting af te rekenen. De belastingclaim schuift door naar een toekomstige investering.



Voor veel ondernemers betekent dit:

- meer liquiditeit beschikbaar houden;
- minder directe belastingdruk;
- meer ruimte voor nieuwe investeringen;
- behoud van investeringsvermogen.

De regeling is bedoeld om ondernemingen in staat te stellen hun bedrijfsactiviteiten voort te zetten zonder direct een groot deel van de verkoopopbrengst aan belasting af te dragen.



Wanneer mag je een HIR vormen?

Een HIR ontstaat niet automatisch. Je moet kunnen aantonen dat je daadwerkelijk van plan bent om opnieuw te investeren.

Belangrijke voorwaarden zijn:

- er moet sprake zijn van een gerealiseerde boekwinst;
- je onderneming moet blijven bestaan;
- er moet een concreet herinvesteringsvoornemen zijn;
- de herinvestering moet meestal binnen drie jaar plaatsvinden.

Voor vastgoed gelden vaak aanvullende fiscale aandachtspunten. De aard van het vervangende vastgoed speelt daarbij een belangrijke rol. Laat je daarom altijd adviseren door een fiscalist voordat je een herinvesteringsreserve vormt.

VEELVOORKOMENDE VALKUILEN

De Belastingdienst kijkt kritisch naar het herinvesteringsvoornemen.
Veelvoorkomende fouten zijn:

TE LAAT INVESTEREN

Wordt niet binnen de wettelijke termijn geherinvesteerd? Dan valt de reserve vrij en moet alsnog belasting worden betaald.

GEEN AANTOONBAAR VOORNEMEN

Je moet kunnen onderbouwen dat er daadwerkelijk plannen zijn om opnieuw te investeren.

VERKEERDE VERVANGINGSINVESTERING

Niet iedere investering voldoet automatisch aan de voorwaarden van de HIR.

Zelf investeren of via een fonds?

Ondernemers die een HIR willen benutten, kiezen vaak tussen twee routes:

ZELF VASTGOED AANKOPEN

Je koopt bijvoorbeeld een bedrijfsruimte, winkelpand of verhuurde woning.

Voordelen:

- volledige controle;
- directe invloed op aankoop en beheer;
- alle opbrengsten komen direct ten goede aan de eigenaar.

Nadelen:

- veel tijd en kennis nodig;
- financiering regelen;
- onderhoud en beheer organiseren;
- concentratierisico bij één pand of huurder.

INVESTEREN VIA EEN VASTGOEDFONDS

Een alternatief is deelname in een vastgoedfonds dat voldoet aan de fiscale voorwaarden voor herinvestering.Hierbij wordt het beheer uitgevoerd door gespecialiseerde vastgoedprofessionals.

VASTGOED ALS BESTEMMING VOOR DE HIR

Vastgoed is voor veel ondernemers een aantrekkelijke bestemming voor vrijgekomen vermogen.



Redenen hiervoor zijn onder meer:

- stabiele huurinkomsten;
- mogelijke waardegroei op lange termijn;
- bescherming tegen inflatie;
- tastbare investering.

Tegelijkertijd blijft vastgoed een belegging met risico's. Leegstand, onderhoudskosten, economische ontwikkelingen en rentebewegingen kunnen invloed hebben op het rendement.

De voordelen van beleggen via een vastgoedfonds

Voor ondernemers die geen actief vastgoedbeheer willen voeren, kan een vastgoedfonds interessant zijn.

Voordelen zijn onder andere:

SPREIDING

Het risico wordt verdeeld over meerdere panden, huurders en locaties.

PROFESSIONEEL BEHEER

Specialisten verzorgen aankoop, verhuur, onderhoud en financiering.



MINDER TIJDSINVESTERING

Je hoeft niet zelf op zoek naar huurders of onderhoudspartijen.

TOEGANG TOT GROTERE VASTGOEDPORTEFEUILLES

Ook met een relatief beperkt bedrag krijg je toegang tot een brede vastgoedportefeuille.

WELKE RISICO'S ZIJN ER?

Geen enkele belegging is zonder risico.

Bij vastgoedbeleggingen moet je rekening houden met:

- waardedalingen van vastgoed;
- leegstand;
- huurders die betalingsproblemen krijgen;
- stijgende rente;
- onverwachte onderhoudskosten;
- economische tegenwind.

Bij beleggen via een fonds spelen daarnaast ook fondsrisico's, financieringsrisico's en marktrisico's een rol.

Lees daarom altijd het prospectus en het Essentiële-informatiedocument (Eid) voordat je investeert.



Hoe SynVest ondernemers ondersteunt

Voor ondernemers die hun HIR willen inzetten in vastgoed biedt SynVest verschillende mogelijkheden.

SynVest beheert sinds 2005 vastgoedfondsen en staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Via het SynVest Dutch RealEstate Fund kunnen ondernemers beleggen in een gespreide portefeuille Nederlands vastgoed.

Of een investering geschikt is voor jouw situatie hangt af van je fiscale positie, doelstellingen en risicobereidheid. Laat je daarom altijd adviseren door een financieel of fiscaal specialist.

Checklist: benut jij de HIR optimaal?

✓ Is er sprake van een boekwinst?
✓ Is het herinvesteringsvoornemen vastgelegd?
✓ Ken je de driejaarstermijn?
✓ Past de nieuwe investering binnen de fiscale regels?
✓ Heb je de risico's van de investering beoordeeld?
✓ Heb je onafhankelijk fiscaal advies ingewonnen?
✓ Past de investering bij jouw ondernemingsdoelen?



Deze whitepaper is mogelijk gemaakt door: SynVest

SynVest beheert vastgoedfondsen sinds 2005 en heeft een vergunning van de AFM. Ze is er trots op een klantgerichte dienstverlening aan haar ruim 13.000 tevreden beleggers aan te bieden. Zo won SynVest achtmaal de Cash Cow Award voor aanbieder van het beste vastgoedbeleggingsproduct in de laatste negen jaar. De fondsen zijn toegankelijk voor iedereen vanwege de heldere visie. Je kunt al deelnemen vanaf € 100, - per maand.

SynVest
Investeer mee in vastgoed

Deze whitepaper is mogelijk gemaakt door: De Zaak

De Zaak is al 30 jaar een begrip in ondernemend Nederland. Eerst als magazine, later als online-uitgever van al het nieuws dat voor ondernemers écht belangrijk is. Wij zijn ervan overtuigd dat ondernemers zich moeten kunnen focussen op hun onderneming voor een maximale impact op de wereld om hen heen. Maar in een steeds veranderd ondernemersklimaat, is het moeilijk om alle "randzaken" op orde te hebben.

Daarom maakt De Zaak complexe materie simpel en begrijpelijk. **Zodat jij zorgeloos kunt ondernemen!**

DE ZAAK

