

## Casus FISC januari 2023 casus met vragen

**U beantwoordt onderstaande vragen aan degene die deze stelt! Indien er geen vragensteller is vermeld, houdt dat in dat u een aantekening ten behoeve van het dossier opstelt.**

**Zowel de vragenstellers als de aantekeningen ten behoeve van het dossier dienen kort en bondig te zijn, maar wel zo dat u uw antwoord zo onderbouwt, dat deze antwoorden navolgbaar zijn. Dat houdt in dat u uw antwoord (kort) met woorden motiveert naast de vermelding van een artikelnummer (lidnummer etc.) en, indien noodzakelijk, een berekening erbij geeft.**

**Ga bij de beantwoording uit van de wetteksten 2022 of 2021**

**Alle bedragen zijn exclusief BTW tenzij anders vermeld!**

**VEEL SUCCES!!**

### **Casus Van Aalst**

Willem van Aalst, geboren op 5 juli 1957, is buiten elke gemeenschap gehuwd met Frederike Klaassen, geboren op 10 december 1958.

Zij zijn op 22 april 1982 met elkaar gehuwd. Uit deze relatie zijn 4 kinderen geboren, Aafke (1 december 1982), Bert (1 februari 1985), Anouk (1 juli 1987) en tenslotte Fred (1 augustus 1989). Willem heeft nog twee buitenechtelijke kinderen verwekt bij Geertje. De kinderen, de tweeling Kiki en Ramon, zijn geboren op 30 juli 1992. Willem heeft de kinderen erkend. Inmiddels is Kiki moeder geworden van zoon Jesper. Helaas is Kiki kort na de geboorte van Jesper overleden. Ondanks dat Frederike niet blij was met het nieuws dat Willem een kortstondige buitenechtelijke relatie had met Geertje en bij haar twee kinderen heeft verwekt, is ze bij Willem gebleven.

De vader van Willem, Jan van Aalst, heeft in 1947 een speel- en sprookjestuin opgericht, Rosevale. Jan van Aalst was buiten gemeenschap van goederen gehuwd met Annetje Linders. Uit het huwelijk van Jan en Annetje zijn 2 kinderen geboren, Willem en zijn broer Ferdinand.

Jan van Aalst heeft in 1946 in de provincie Zeeland, een stuk land van 80ha gekocht. Deze grond is met goedkeuring van de belastingdienst, volledig als zakelijk ondernemingsvermogen bestempeld en geactiveerd. Op dat stuk grond heeft Jan in 1949 een (bedrijfs-)woning inclusief opslagruimten laten bouwen. Deze gebouwen zijn destijds, met instemming van de belastingdienst, volledig zakelijk geëtiketteerd. De speel- en sprookjestuin was een groot succes en langzamerhand bouwde Jan deze uit met nieuwe attracties en horeca.

In het jaar 1965 is de gehele onderneming, dus inclusief de grond en de gebouwen, geruisloos ingebracht in een nieuw opgerichte BV (onder gebruikmaking van de fiscale faciliteit, die momenteel is vastgelegd in art 3.65 Wet IB), genaamd: Rosevale Holding

BV. Naderhand is in 1970 een holdingstructuur opgezet en is de gehele onderneming, met uitzondering van de grond en de gebouwen (inclusief de woning met opslagruimten waarin Willem en Frederike nu wonen), volledig tegen uitreiking van aandelenkapitaal en onder gebruikmaking van art. 14 Wet Vpb overgedragen naar de daartoe gelijktijdig opgerichte werk-BV genaamd: Rosevale Speel-en sprookjestuin BV. De fiscale verkrijgingsprijs van de uitgegeven aandelen Rosevale Holding BV bedroeg omgerekend € 225.000. Rosevale Speel-en sprookjestuin BV heeft ter verkrijging fiscaal voor € 75.000 aandelen aan Rosevale Holding BV uitgereikt.

In de loop der jaren is de woning annex opslagruimten door de eigenaar van de woning, Rosevale Holding BV, omgebouwd tot een volwaardige woning. Deels zijn de opslagruimten afgebroken, deels bij de woning getrokken. Er werd een hek, met een doorgang naar het park van Rosevale Speel-en sprookjestuin BV geplaatst en de woning kreeg een "eigen" uitgang naar de openbare weg.

Willem en Frederike zijn - na het overlijden van zijn ouders - blijven wonen in de woning met de aanpalende gebouwen. De waarde van deze woning is in 2021 en 2022 € 350.000, een reële huur zou 6% van dit bedrag zijn, dus € 21.000.

Het bestuur van Rosevale Speel-en sprookjestuin BV hechtte veel waarde aan het feit dat de beheerder, in dit geval Willem, van het park zo dicht c.q. op het park woont en vraagt geen huur voor het bewonen van deze woning. Het bestuur van deze vennootschap wordt overigens volledig gevormd door de 100%-aandeelhouder Willem die voor zijn bestuurswerkzaamheden een brutosalarij geniet van € 150.000 per jaar. In ruil daarvoor kreeg Willem ook geen vergoeding wanneer hij bij calamiteiten op het park wordt opgeroepen om te komen kijken wat er aan de hand is. Vanaf 1995 is een beveiligingsdienst ingehuurd en wordt van Willem niet meer verwacht dat hij klaarstaat bij eventuele calamiteiten. De vergoeding voor het gebruik van de woning is niet aangepast aan deze situatie.

Annetje, de moeder van Willem en Ferdinand is in 1995 overleden. Haar nalatenschap bedroeg op dat moment € 750.000. Alle goederen uit de nalatenschap zijn op basis van de bepalingen in het testament aan Jan van Aalst nagelaten, waarbij een overbedelingsschuld is ontstaan aan beide kinderen, Willem en Ferdinand. Over deze schuldigerkenning is geen rente verschuldigd door de langstlevende. De bovengenoemde verdeling volgens testament, de zogeheten "ouderlijke boedelverdeling" is gelijk aan de huidige in de wet vastgelegde "wettelijke verdeling".

Ferdinand, de broer van Willem, heeft bij de geboorte zuurstofgebrek gehad, en is hierdoor handelingsonbekwaam geworden. Daardoor is hij afhankelijk van zeer intensieve zorg. Omdat hij deze op een gegeven moment niet meer thuis kon krijgen, is hij opgenomen in een verpleeghuis. Willem geeft veel om zijn broer. Hij gaat 1 keer per maand, de eerste zondag van elke maand, naar Ferdinand in het verpleeghuis en iedere derde weekend van de maand, van vrijdagmiddag tot zondagavond, verblijft Ferdinand bij het gezin van zijn broer Willem. Willem haalt hem dan altijd zelf op en

brengt hem dan ook weer naar het verpleeghuis. Enkele reisafstand tussen de woning waar Willem woont en het verpleeghuis waar Ferdinand verblijft is 65 kilometer. Willem vindt het redelijk dat hij voor de door hem te maken kosten voor het weekendverblijf van Ferdinand bij Willem en Frederike een all-in-vergoeding van € 1.000 per weekend van Ferdinand 's bankrekening – die Willem als bewindvoerder van Ferdinand voor hem beheert - overschrijft naar zijn eigen bankrekening. In het maatschappelijk verkeer is zo'n all-in-vergoeding van € 500 reëel te noemen. Willem heeft de vergoeding verdubbeld om daarmee het inkomen/vermogen van Ferdinand te kunnen verlagen, zodat ook de CAK-bijdrage voor de verzorging in het verpleeghuis van Ferdinand maandelijks circa € 300 lager werd/wordt vastgesteld. Willem heeft tot op heden de ontvangen all-in-vergoedingen nimmer in zijn jaarlijkse aangiften inkomstenbelasting verwerkt.

In 1997 komt ook Jan van Aalst te overlijden en erft Willem de aandelen van Rosevale Holding BV van hem. Ter zake van de overdracht van de aandelen Rosevale Holding BV. wordt er een beroep gedaan op een geruisloze doorschuiving van de ab-claim, vergelijkbaar met de regeling zoals deze momenteel is vastgelegd in het huidige art 4.39a Wet IB.

In de afgelopen jaren is het financieel erg goed gegaan met Rosevale Speel-en sprookjestuin BV. In 2010 is de naam van Rosevale Speel-en sprookjestuin BV gewijzigd in Rosevale BV. Daarnaast heeft Rosevale Holding BV in januari 2021 een nieuwe vennootschap opgericht: Rosevale Merchandising BV.

De structuur bestaat nu uit Rosevale Holding BV, die de aandelen houdt in twee deelnemingen: Rosevale BV en Rosevale Merchandising BV.

Rosevale Merchandising BV heeft in het tweede boekjaar, 2022, een behoorlijke investering gedaan in de winkelinrichting. Er is voor een totaalbedrag van € 112.000 (excl. BTW) geïnvesteerd in meubels, toonbank, beveiligingsinstallatie en een kassasysteem (alle investeringen bedragen individueel meer dan € 450 per bedrijfsmiddel).

Eén winkelkast om de prularia in te kunnen uitstallen kan pas geleverd worden in januari 2023. De aanschaf van deze kast bedraagt € 6.050, incl. BTW, waarvan € 605, incl. BTW is aanbetaald. De overige investeringen zijn allen in 2022 betaald en in gebruik genomen.

De toonbank wordt geleverd door een in Duitsland gevestigde leverancier. Deze levert de toonbank af bij Rosevale Merchandising BV en zorgt ervoor dat deze ook op de juiste plaats in de winkel komt te staan. Er hoeft verder niet geïnstalleerd of gemonteerd te worden. Willem vindt het maar vreemd dat deze leverancier 0% BTW (noch Duitse noch Nederlandse) op de factuur heeft gezet en vraagt zich daarom ook af of dit wel goed gaat.

Rosevale Merchandising BV heeft meteen na de oprichting in januari 2021 een samenwerkingsverband gezocht voor de reclamematerialen die door Rosevale Merchandising BV verkocht gaan worden. Deze is gevonden in de vennootschap Van Lunteren BV. In het verleden heeft Rosevale al vaker met deze vennootschap zaken gedaan. Willem van Aalst zet zijn kennis graag in voor anderen en bij het afsluiten van het contract met Van Lunteren BV is Willem, namens Rosevale Holding BV, commissaris bij Van Lunteren BV geworden. In 2021 heeft Rosevale Holding BV een vergoeding van € 5.000 voor dit commissariaat ontvangen.

In 2021 heeft Rosevale Holding BV € 45.000 uitgeleend aan Van Lunteren BV tegen een rente van 2% per jaar (een rente van 7% zakelijk is). Verder zijn er geen afspraken gemaakt over de aflossing en de zekerheden. In 2021 is € 900 rentevergoeding door Rosevale Holding BV van Van Lunteren BV ontvangen.

In het kader van de samenwerking tussen het Rosevale concern en Van Lunteren BV heeft Rosevale Merchandising BV in september 2022 bij Van Lunteren BV. T-shirts, hoodies enz. besteld met de naam en het logo "Rosevale". Hiervoor is door Rosevale Merchandising BV een aanbetaling aan Van Lunteren BV gedaan van € 10.000. Op de afgesproken datum worden de goederen echter niet geleverd door Van Lunteren BV. Het blijkt dat Van Lunteren BV in financieel zwaar weer verkeert. Willem overweegt om namens Rosevale Merchandising BV het faillissement van Van Lunteren BV aan te vragen.

Rosevale BV vraagt een toegangsprijs om het park te kunnen bezoeken en te parkeren van:

Kinderen 0 – 3 jaar	Gratis
Kinderen 4 –12 jaar	€ 10
Personen van AOW-leeftijd-plus	€ 15
Volwassenen	€ 20
Groepen van 15	€ 15 p.p.
Parkeren	€ 7,50 dagkaart voor auto's en motoren. Touringcars gratis

Joris, 24 jaar, werkt als technisch medewerker bij Rosevale BV. Het maandsalaris van Joris bedraagt € 3.000 bruto. Als Joris aan één van de attracties, een wildwaterbaan, werkzaamheden uitvoert, komt Joris met zijn rechterarm klem te zitten tussen een karretje en de baan. Gevolg is dat alle botten in de arm en hand van Joris verbrijzeld zijn en pezen en spieren afgescheurd zijn. De arm van Joris moet geamputeerd worden en Joris houdt voor de rest van zijn leven pijnklachten. Daarnaast heeft Joris als gevolg van het ongeval PTSS (posttraumatische stressstoornis). Gevolg is dat Joris niet meer kan werken, noch als technisch medewerker, noch in enig andere functie bij Rosevale BV. Hierdoor lijdt Joris inkomensschade. Rosevale BV wenst de arbeidsovereenkomst met Joris te beëindigen.

Rosevale BV heeft een personeelsvereniging opgericht, Personeelsvereniging Rosevale, een vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid. Er is immers veel

personeel in dienst bij Rosevale BV. De eerste activiteit van de personeelsvereniging is het organiseren van een personeelsfeest in het restaurant op het park. Rosevale BV betaalt alle kosten voor het eten, drank en entertainment (de totale kosten bedragen € 20.000, incl. BTW). De personeelsvereniging heeft immers bij oprichting nog een lege kas. Aan het feest nemen 25 werknemers van Rosevale BV en 15 partners (van deze werknemers) deel. Uiteraard zijn Willem en Frederike ook aanwezig. Zij staan beiden weliswaar op de loonlijst van Rosevale Holding BV, maar vinden dat zij niet gemist kunnen worden op het feestje van Rosevale BV en bovendien kunnen ze erop toe zien dat het personeel niet te veel drinkt.

Tijdens het jaarlijkse personeelsfeest in mei 2022 wordt ook de prijs uitgereikt aan het personeelslid met het meest innovatieve idee. Dit jaar gaat deze prijs naar Zacharia, een medewerkster in één van de horecagelegenheden op het park. De prijs, € 2.500 netto, wordt op die personeelsavond middels een cheque aan haar overhandigd en de volgende dag door de personeelsvereniging op haar bankrekening bijgeschreven.

In 2018 liep het onderhoud van de speeltuin niet zoals de directie van Rosevale BV zich had voorgesteld. Rosevale BV gaat in overleg met het bedrijf dat al jaren voor het onderhoud wordt ingehuurd, Cees Onderhoudsbedrijf BV. Het blijkt dat de eigenaar, Cees, ziek is en dat hij het niet meer ziet zitten. Besloten wordt dat Rosevale Holding BV alle aandelen van Cees Onderhoudsbedrijf BV overneemt per 1 december 2018 van enig aandeelhouder Cees voor een bedrag van €325.600. Deze waarde is in 2018 door u berekend.

Tijdens het due dilligence onderzoek (hierna: "DD-onderzoek") dat voorafgaande aan de (ver)koop en overdracht van de aandelen in 2018 plaatsvond, blijkt dat Cees Onderhoudsbedrijf BV nog geen aangifte vennootschapsbelasting heeft gedaan over het jaar 2016. Uit de overgelegde stukken in de dataroom van het DD-onderzoek blijkt dat de belastingdienst inmiddels ook al een aanmaning voor het indienen van de aangifte vennootschapsbelasting 2016 heeft verstuurd.

Uit het DD-onderzoek blijkt tevens dat Cees Onderhoudsbedrijf BV tijdens de beginfase van de ziekte van Cees meerdere uitzendkrachten heeft ingehuurd om de werkzaamheden van Cees over te nemen. De BV heeft daarbij het uitzendbureau ingeschakeld dat de laagste tarieven hanteerde. Het was immers een nieuw uitzendbureau dat nog marktaandeel moest winnen op de markt. Ondanks dat Cees Onderhoudsbedrijf BV keurig de wekelijkse nota's van dit uitzendbureau binnen de betaaltermijn van 7 werkdagen betaald heeft, ging het uitzendbureau toch failliet, drie maanden nadat Cees Onderhoudsbedrijf BV uitzendkrachten van dit uitzendbureau heeft ingehuurd. Het in staat van faillissement verkerende uitzendbureau heeft forse belastingschulden achtergelaten.

Onderstaand vindt u de fiscale overnamebalans.

<b>Overnamebalans Cees Onderhoudsbedrijf BV per 1/12/2018</b>			
Bedrijfspand	350.000	Aandelenkapitaal	18.000
Machines	95.600	Algemene reserves	86.961
Overige inventaris	6.511	Hypotheek	185.630
Vorraden	12.850	Overige schulden	196.568
Debiteuren	9.658		
Liquide middelen	12.540		
	<b>487.159</b>		<b>487.159</b>

<b>Werkelijke waarde</b>	
Pand	530.000
(WOZ-waarde pand voor alle jaren)	500.000
Machines	126.000
Overige inventaris	16.750
Goodwill*	0

*\*Rosevale BV was nog maar de enige opdrachtgever van Cees Onderhoudsbedrijf BV*

Direct na de overname van de aandelen in Cees Onderhoudsbedrijf BV wordt er een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting aangevraagd en verkregen tussen Rosevale Holding BV en Cees Onderhoudsbedrijf BV. Omdat alle onroerende zaken, zoals de grond, de woning en alle andere in de loop der jaren gebouwde onroerende zaken, zoals het restaurant, van het concern Rosevale in de Holding zijn geplaatst, wordt ook het pand dat in Cees Onderhoudsbedrijf BV is opgenomen, in december 2018 binnen de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting, overgedragen aan Rosevale Holding BV. Ook voor dit pand wordt een fiscaal geaccepteerde afschrijving van 2% van de aanschafwaarde gehanteerd.

De naam van Cees Onderhoudsbedrijf BV wordt na de overname statutair gewijzigd in Rosevale Onderhoud BV. Fred, de zoon van Willem, neemt de dagelijkse leiding van Rosevale Onderhoud BV op zich. Fred wil deze BV tot een succes maken en stort zich met ziel en zaligheid op de werkzaamheden van de BV. Vaak is hij 50 uur per week werkzaam. Omdat hij wil weten hoeveel winst deze BV zelfstandig maakt, laat hij u jaarlijks een jaarrekening opmaken als ware Rosevale Onderhoud BV zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting.

In deze jaarrekening is zijn fiscaal loon van € 40.000 opgenomen. Dat loon is sinds december 2018 niet meer veranderd.

Tijdens een symposium en netwerkborrel van de KvK in januari 2022 spreekt Fred een aantal mensen die een vergelijkbare dienstbetrekking hebben. De meesten hebben een loon van € 5.000 per maand (exclusief 8% vakantiegeld en geen 13<sup>de</sup> maand).

Fred maakt van Rosevale Onderhoud BV een bloeiende onderneming, buiten Rosevale BV heeft hij tal van nieuwe opdrachtgevers. Het wordt zelfs zo druk dat Rosevale Onderhoud BV de opdrachten bijna niet meer aan kan. Daarom wordt contact gezocht met een zelfstandig gevestigde klusjesvrouw, Semra, die haar onderneming uitoefent in de vorm van een eenmanszaak en jaarlijks haar winst aangeeft in haar aangifte inkomstenbelasting. Semra wil niet in loondienst komen bij Rosevale Onderhoud BV, maar is wel bereid om op twee vaste dagen per week werkzaamheden te verrichten voor Rosevale Onderhoud BV. Beiden maken hiervoor de volgende afspraken:

- Semra is verplicht om op twee dagen per week werkzaamheden voor Rosevale Onderhoud BV te verrichten,
- Semra mag, als ze dat wil, op maximaal 25 dagen per jaar vrij nemen. Zij wordt dan niet betaald,
- Semra mag zich niet laten vervangen door een ander,
- De vergoeding bedraagt € 320 per dag, exclusief btw, mits Semra ook daadwerkelijk werkzaamheden heeft verricht. De onderneming van Semra declareert maandelijks achteraf en de vergoeding wordt betaald, zonder inhouding van loonheffingen,
- De werkzaamheden worden verricht onder verantwoordelijkheid van Rosevale Onderhoud BV,
- Semra dient gebruik te maken van de gereedschappen en materialen die door Rosevale Onderhoud BV aan haar ter beschikking worden gesteld. Ook is zij verplicht duidelijk herkenbare – door Rosevale Onderhoud BV ter beschikking gestelde - werkkleding te dragen. Deze is voorzien van duidelijk zichtbare logo's van Rosevale Onderhoud BV en voldoet tevens aan alle Arbo-vereisten.

In 2022 wordt besloten dat Fred de aandelen Rosevale Onderhoud BV via een nieuw op te richten persoonlijke holding, Fred Holding BV, van Rosevale Holding BV op 30 juni 2022 zal overnemen tegen een zakelijke waarde van € 350.000.

Omdat Fred Holding BV dit bedrag niet heeft, worden de aandelen verkocht onder de volgende zakelijke voorwaarden, welke voorwaarden, naast voorwaarden over de zekerheidstelling, zijn vastgelegd in een door beide partijen ondertekende overeenkomst:

- Rosevale Holding BV draagt de aandelen Rosevale Onderhoud BV op 30 juni 2022 over aan Fred Holding BV,
- Tegen een éénmalige betaling van € 100.000, en
- Een jaarlijks winstrecht, van maximaal 5 jaar, van 25% van de winst na vennootschapsbelasting van Rosevale Onderhoud BV, maar
- De totale koopsom zal niet meer bedragen dan € 350.000.
- Zakelijke rente 7% verschuldigd over het per 1 januari van elk jaar openstaande bedrag.

In de daartoe opgemaakte overeenkomst staat opgenomen op welke wijze dit winstrecht nader uitgewerkt wordt.

Rosevale Onderhoud BV huurt het pand waaruit de BV de werkzaamheden uitvoert tegen een zakelijke huur van 10% van de marktwaarde van het pand.

Op 30 juni 2022 wordt het bovenstaande uitgevoerd. Rosevale Onderhoud BV betaalt vanaf die maand een zakelijke huur van € 5.625 per maand aan Rosevale Holding BV.

Omdat Fred Holding BV zelf niet de financiële middelen heeft om die éénmalige betaling van € 100.000 bij de overdracht van de aandelen direct te voldoen, wordt afgesproken dat Willem dit geld aan Fred Holding BV zal lenen.

Willem stimuleert en ondersteunt graag zijn kinderen en daarom leent hij dit geld aan Fred Holding BV uit tegen de navolgende voorwaarden, welke voorwaarden, naast voorwaarden over de zekerheidsstelling, zijn vastgelegd in een door beide partijen ondertekende overeenkomst:

- Een jaarlijks winstrecht, van maximaal 5 jaar, van 1% van de winst na vennootschapsbelasting van Rosevale Onderhoud BV, maar
- De totale koopsom zal niet meer bedragen dan € 100.000,
- Rente van 12% over het per 1 januari van elk jaar openstaande bedrag (zoals hierboven aangegeven zou een zakelijke rente 7% hebben bedragen).

In de daartoe opgemaakte overeenkomst staat opgenomen op welke wijze dit winstrecht nader uitgewerkt wordt.

Op 28 juni 2027 krijgt Willem voor de laatste keer rente betaald, in dit geval € 9.600 en wordt er € 6.000 afgelost van de lening. Daarna is de overeenkomst afgelopen.

Fred werkt dus al een aantal jaren voor Rosevale Onderhoud BV, wat inmiddels dus via het aandelenbelang in Fred Holding BV zijn “eigen” bv is. Fred besluit om zijn arbeidsovereenkomst om te zetten van de werk-bv (Rosevale Onderhoud BV) naar Fred Holding BV. Hij verricht zijn werkzaamheden met heel veel plezier. Maar de schuld aan zijn vader drukt ook wel op zijn geweten. Hij wil hier zo snel mogelijk vanaf en besluit zijn salaris in Fred Holding BV gelijk te houden aan wat het was voordat Fred Holding BV de aandelen overnam, namelijk €40.000 bruto per jaar. Daarnaast heeft Fred de beschikking over een door Fred Holding BV per 1 juli 2022 gekochte auto, een zero emissie Tesla S3, uit december 2018, cataloguswaarde € 49.500. Fred Holding BV heeft de BTW die bij de aankoop verschuldigd was in vooraftrek gebracht. Er was geen sprake van een marge-auto. Tot 1 juli 2022 had Fred nog niet de beschikking over een auto van de zaak. Ook ontvangt Fred, maandelijks een onbelaste kostenvergoeding van € 250. Rosevale Onderhoud BV wijst de kostenvergoeding aan als eindheffingsloon. Tot slot stelt Fred Holding BV nog een laptop en een telefoon aan Fred ter beschikking die hij beiden voor zowel zakelijke als privédoeleinden gebruikt. Fred hoeft daarvoor geen vergoeding voor het privégebruik te betalen aan zijn werkgever.



Fred woont momenteel in een gehuurde woning.

Fred wil graag een woning laten bouwen, maar bouwgrond in Zeeland, alwaar zijn vennootschap gevestigd is, is moeilijk te vinden.

Het terrein van waaruit Rosevale Onderhoud BV (en in eigendom is van Rosevale Holding BV) zijn werkzaamheden verricht is zo groot dat een stuk grond aan de zijkant van het terrein, braak ligt. Fred besluit dit deel van Rosevale Holding BV te pachten op grond van een erfpachtovereenkomst. De prijs die hij voor deze erfpacht moet betalen wordt door een onafhankelijke makelaar bepaald op € 12.000 per jaar.

Nadat ook de gemeente het bestemmingsplan heeft aangepast, kosten € 15.750, welke kosten in 2022 zijn betaald door Fred Holding BV, kan Fred zijn woning op de grond in erfpacht laten bouwen. Hij heeft een bevriende architect uit België opdracht gegeven de woning te tekenen en het bouwproces te begeleiden, kosten van deze architect € 75.000 inclusief BTW. Het bouwproces duurt een jaar en de woning wordt op 1 juli 2023 opgeleverd aan Fred, totale bouwkosten € 500.000 (incl. BTW en exclusief de kosten van de architect).

De lening die Fred ten behoeve van deze bouw is aangegaan, bedraagt € 575.000, met 4,5% rente en annuïtaire aflossing. De in 2023 betaalde rente bedraagt € 17.250 en er wordt aan de aflossingsverplichting dat jaar voldaan. De WOZ-waarde van de woning wordt per 01-01-2023 door de gemeente over 2023 gesteld op 40% van € 500.000 = € 200.000.

Aafke, de dochter van Willem, heeft naast haar school- en studieperiode bij Rosevale BV gewerkt, maar na het afronden van haar studie Bedrijfskunde aan de Universiteit van Rotterdam vond zij het tijd voor een echte baan en is zij bij Disneyland Parijs gaan werken.

Anouk, de andere dochter van Willem is werkzaam bij Rosevale BV. Zij heeft na haar opleiding Kunst en Media een functie gekregen als ArtDirector bij Rosevale BV.

Willem merkt dat er rivaliteit is tussen zijn dochters Aafke en Anouk. Hij houdt van beide kinderen even veel, maar wil uiteindelijk het beste voor het park Rosevale BV. Tijdens het Kerstdiner 2020 in de op het park gelegen bedrijfswoning komt Willem met een voorstel. Hij heeft het idee geopperd om het sprookjespark te moderniseren. Hij vraagt alle 4 de kinderen om een vernieuwingsplan op te stellen voor het sprookjespark. Op 1 februari 2022 zullen deze plannen gepresenteerd moeten worden in het hotel dat tot het park behoort. Bij die presentatie zal de voltallige directie van Rosevale BV (die inmiddels behalve Willem bestaat uit een aantal directieleden buiten de familie Van Aalst) aanwezig zijn.

In de maanden volgend op 1 februari 2022 zal besloten worden of één van de gepresenteerde plannen in zijn geheel wordt uitgevoerd, dan wel dat meerdere plannen gecombineerd gaan worden. De kosten die gemaakt worden om een dergelijk plan te maken, ook als er geen concreet plan uitkomt, kunnen worden gedeclareerd bij Rosevale Holding BV.

Bert, zoon van Willem en Frederike, wil al jaren uitgebreid in Amerika op vakantie met zijn vrouw en 3 kinderen en ziet nu zijn kans schoon. Hij boekt een vakantie, reserveert hotelkamers en huurt een auto, en kijkt nergens naar. Hoewel hij niet van plan is om een idee aan te leveren, declareert hij in september 2022 € 45.000 aan kosten. Dit zijn de kosten van zijn vakantie in Amerika. Rosevale Holding BV vergoedt deze kosten aan Bert.

Anouk en Aafke gaan spoorlags aan de gang. Zij hebben beiden een visie op Rosevale. Ondanks dat ze competitief zijn, merken ze dat ze over veel zaken hetzelfde denken. In maart 2021 besluiten de zussen om samen te werken en zo Rosevale beter op de toekomst voor te bereiden.

Buiten hun werkzaamheden voor Rosevale BV en Disneyland Parijs gaan ze samen aan de slag met creatieve ideeën om van de sprookjestuin een unieke beleving te maken, anders dan dat er nu al is. Ze willen inzetten op VR-technologie en andere moderne zaken, maar deze vooral incorporeren in de ouderwetse en nog altijd aansprekende sprookjes van onder andere Sneeuwwitje en Doornrosje. Zoals hiervoor aangegeven mogen zij de gemaakte kosten in rekening brengen bij Rosevale Holding BV. Om hun samenwerking ook juridisch vorm te geven besluiten zij om per 1 maart 2021 een vennootschap onder firma aan te gaan.

De door Willem en Frederike bewoonde bedrijfswoning is eigendom van Rosevale Holding BV, zoals eerder al in de casus is vermeld. De bijbehorende schuren zijn in het verleden al afgebroken en het is momenteel een mooie vrijstaande woning aan de rand van het park. Rosevale Holding BV heeft in het verleden een hek met afsluitbare doorgang laten plaatsen tussen het park en de tuin rond de woning. Daarnaast heeft de woning een aansluiting op de openbare weg.

Willem en Frederike hebben bij het Kerstdiner 2021 aangegeven dat deze woning te groot is voor hen beiden nu alle 4 de kinderen zijn uitgevlogen. Zij vertelde er ook bij dat een bevriende makelaar begin december 2021 heeft aangegeven dat deze woning op de vrije markt zeker € 1.250.000 zal opbrengen. De boekwaarde van deze woning is € 75.000.

Er zijn twee opties voor de woning:

- I. De woning verbouwen en er 3 appartementen van laten maken en deze vervolgens gaan verhuren, geschatte kosten € 250.000, verwachte huuropbrengst € 2.500 per maand per appartement, waarbij 1 appartement door Willem en Frederike bewoond zal gaan worden tegen een nader te bepalen huur.
- II. De woning verkopen voor de prijs die de makelaar heeft genoemd. Bert, biedt tijdens het diner direct aan om de woning te willen kopen, maar kan geen hogere financiering krijgen dan € 850.000. Dit bedrag is gelijk aan de WOZ-waarde van de woning, geldend voor zowel het jaar 2021 (peildatum 1 januari 2020), als het jaar 2022 (peildatum 1 januari 2021), alsmede 2023 (peildatum 01-01-2022)

Als gevolg van een tragisch ongeval komt Fred op 30 december 2022 te overlijden. Fred had een vriendin, Lucy, met wie hij sinds 2020 samenwoonde. Fred had geen kinderen. Een testament heeft Fred nooit laten opstellen . De nalatenschap van Fred bedraagt € 100.000.

**\*\*\* EINDE VAN DIT EXAMEN \*\*\***