Het opzetten van een Fonds voor Gemene Rekening (FGR) voor Verhuurd Vastgoed

In deze brochure zullen we uitleggen hoe u als eigenaar van verhuurd (box 3) vastgoed een Fonds voor Gemene Rekening (FGR) kunt opzetten en dit in jaarlijkse termijnen kunt schenken aan uw kinderen. Het gaat hierbij om een voorbeeldscenario waarbij de totaalwaarde van het verhuurde vastgoed € 1.000.000 bedraagt. We leggen stap voor stap uit wat erbij komt kijken.

1: Oprichting van het Fonds voor Gemene Rekening

Het begint met het oprichten van het Fonds voor Gemene Rekening (FGR). Het vastgoed wordt bij de oprichting van het FGR in dit fonds gebracht. In ruil voor deze inbreng ontvangt u certificaten, gelijk aan de waarde van het vastgoed. In dit geval ontvangt u bijvoorbeeld 1000 certificaten van € 1.000 per stuk.

2: Juridische en economische eigendom

Hoewel u de officiële juridische eigenaar van de panden blijft en als zodanig vermeld staat in het kadaster, vertegenwoordigen de certificaten de economische eigendom van de panden. Dit betekent dat de huurinkomsten vanaf nu aan het nieuw opgerichte FGR moeten worden betaald. Jaarlijks wordt de winst behaald met de verhuur naar rato verdeeld over de certificaten, oftewel over de eigenaren van de certificaten.



3: Schenken van de certificaten

Vanaf de oprichting van het FGR kunnen er elk jaar certificaten aan uw kinderen geschonken worden. Over deze schenkingen dienen echter wel schenkbelasting en overdrachtsbelasting te worden betaald.

Voor het jaar 2023 geldt dat ouders tot een bedrag van € 6.035 belastingvrij mogen schenken aan hun kinderen. Boven dit bedrag geldt een tarief voor de schenkbelasting van 10% tot een bedrag van € 138.641. Daarna bedraagt de belasting 20%.

4: Overdrachtsbelasting

Omdat de certificaten de economische eigendom van de panden vertegenwoordigen, wordt er overdrachtsbelasting geheven bij het schenken van certificaten. Het tarief voor de overdrachtsbelasting bedraagt 10,4%.

Deze overdrachtsbelasting dient aangegeven en vervolgens betaald te worden. Als het berekende bedrag voor de schenkbelasting even hoog of lager is dan de overdrachtsbelasting, hoeft er geen schenkingsbelasting betaald te worden.

Als u zowel overdrachtsbelasting als schenkbelasting betaalt, dan verrekent de Belastingdienst deze overdrachtsbelasting met de schenkbelasting voor zover er sprake is van samenloop. Hierdoor betaalt u uiteindelijk minder schenkbelasting.

We hopen dat deze brochure nuttig voor u is en u een duidelijk overzicht geeft van het proces.



Jaarlijks € 150.000 aan certificaten schenken aan een kind

In het geval dat u kiest voor het jaarlijks schenken van 150 certificaten (gelijk aan € 150.000) aan uw kind, bedraagt de overdrachtsbelasting 10,4% van € 150.000, dus € 15.600. Ondanks dat er ook schenkbelasting wordt berekend over dit bedrag, hoeft deze niet betaald te worden in dit geval. De reden hiervoor is dat de schenkbelasting minder bedraagt dan de overdrachtsbelasting, namelijk € 14.396,50. Het is dus belangrijk om te onthouden dat wanneer de overdrachtsbelasting hoger is dan de schenkbelasting, er geen schenkbelasting hoeft te worden betaald. Daarom betaalt u bij deze vorm van schenken enkel de overdrachtsbelasting van € 15.600.

Uw Partner in het Opzetten van uw Familie FGR

Het team van gespecialiseerde juristen van Amsterdam Lawyers staat klaar om u te helpen bij het opzetten van uw eigen familie FGR. Met hun expertise op het gebied van FGR, certificaten en economische eigendom kunnen zij u begeleiden bij de uitgifte en jaarlijkse overdracht van de certificaten.

Echter, voor de fiscale aspecten van uw specifieke situatie adviseren wij u contact op te nemen met uw boekhouder, accountant of fiscalist. Hoewel we u een algemeen overzicht en richtlijnen kunnen bieden, is het belangrijk om uw unieke situatie te bespreken met een financieel expert om ervoor te zorgen dat u de juiste stappen neemt die passen bij uw persoonlijke omstandigheden en doelen.

Amsterdam Lawyers staat voor u klaar om u te ondersteunen bij elke stap in het proces van het opzetten van uw familie FGR. We kijken ernaar uit om met u samen te werken.

Zoom

Bent u geïnteresseerd in het opzetten van een fonds voor gemene rekening?

Amsterdam Lawyers nodigt u uit voor een oriënterend gesprek voor een Zoom-bespreking om te overleggen of het voor uw situatie interessant is om een FGR op te zetten.

Vrijblijvende afspraak voor Zoom overleg maken

www.amsterdam-lawyers

Amsterdam Lawyers

Kraanspoor 50
1033SE Amsterdam

info@amsterdam-lawyers.nl

M/. 06-19944014

www.amsterdam-lawyers.nl