



14

BELEGGINGSPROJECTEN SLOOP EN NIEUWBOUW

DIGITALE FISCALE REKENTOOL VOOR EEN JUISTE VASTGOEDSTRATEGIE

“Ontwikkelaars baseren belangrijke beslissingen voor een project met enige regelmaat op verkeerd berekende fiscale analyses. Bij een juiste berekening wijkt het werkelijke resultaat vaak af van het berekende resultaat”, zegt fiscalist Gerton Rademaker van Dirkzwager legal & tax. Daarom introduceert Dirkzwager een digitale rekentool voor ontwikkelaars van beleggingsprojecten (sloop en nieuwbouw). Met deze tool kunnen ontwikkelaars niet alleen hun resultaat toetsen maar – vooral interessant – ook optimaliseren. En dat is nog niet alles: deze digitale rekentool vormt samen met de Taxspecial 2019 de basis voor een reeks praktische cursussen.

Dit is een unieke tool voor Nederland. Innovatief en pragmatisch. De ontwikkelaar kan het door hemzelf berekende resultaat toetsen aan wat Dirkzwager berekent. En die berekening is vrij cruciaal: “Als je niet

goed rekent krijg je een foutieve uitkomst, waardoor je verkeerde afwegingen maakt”, zegt fiscalist Gerton Rademaker, het brein achter deze ingenieuze rekenmodule. De eerste opzet daarvoor maakte hij tijdens de crisis, vijf jaar geleden: “Ontwikkelaars moeten voor elk project een haalbaarheidsanalyse maken. Een client die een project wilde starten om zijn mensen aan het werk te houden, kwam uit op een klein positief resultaat. Kon hij het risico wel nemen, was zijn vraag. Wij deden een herberekening met de juiste fiscale getallen en kwamen 200.000 euro hoger uit, waardoor de keuze van de ontwikkelaar eenvoudiger werd.”

IN DE PLUS

“Op basis van verkeerde berekeningen onderneemt een ontwikkelaar vervolgstappen, die achteraf fiscaal gezien helemaal niet de juiste keuze blijken. En dat



moet je dan weer repareren.” Om dat te voorkomen pasten collega-fiscalist Cuno Wittrock en Gerton Rademaker de rekenmodule bij steeds meer cliënten toe. Vaak viel de berekening lager uit dan die van de cliënt, maar dan konden we door een andere strategie te kiezen nog op tijd bijsturen om uiteindelijk toch een hoger resultaat te bereiken.” Al doende kwamen zij tot een waterdichte formule. Maar de werkwijze echter was behoorlijk intensief.

DIGITAAL

Hoog tijd voor een digitale versie. In maart kreeg de rekenmodule als digitale tool een eigen plekje op het Dirkwagerplatform: www.dirkwager.nl/fiscale-projectanalyse. “Voor de gebruiker van de tool houden we het invullen van benodigde gegevens zo eenvoudig mogelijk. Maar achter de schermen schuilt een complexe formule”, vervolgt Gerton Rademaker. “Daar vallen we de gebruiker niet mee lastig. Die hoeft slechts drie stappen met vragen te doorlopen. Globaal: 1. Wat ga je doen? 2. Wat zijn de kosten? 3. Wat zijn de opbrengsten? Na deze drie stappen vult de gebruiker zijn naam en e-mailadres in. Vervolgens vergelijkt de tool het door Dirkwager berekende resultaat met dat van de ontwikkelaar. Maar daar blijft het niet bij. De tool geeft ook het optimale projectresultaat voor én na vennootschapsbelasting. En daar wordt het interessant. Want zodoende kunnen we de kracht van de formule combineren met de specialistische kennis van onze fiscalisten en juristen, om daarmee de projectontwikkelaar zo goed mogelijk te adviseren en bij te staan.”

TIJDSBESPARING

Gerton Rademaker en zijn collega Cuno Wittrock gebruiken de digitale versie al enige tijd voor bestaande en nieuwe cliënten: “De tijdsbesparing is enorm. In principe kun je binnen een half uur een volledige analyse maken, waar je anders maanden mee bezig bent.”

“Onze resultaatberekening ligt niet per se hoger”, herhaalt de fiscalist nog eens. “Maar voorkomt wel dat er op basis van verkeerde cijfers beslissingen worden genomen. Een voorbeeld: mijn cliënt kwam uit op een winst van 1,1 miljoen. Collega Jondalar van

“OP BASIS VAN VERKEERDE BEREKENINGEN ONDERNEEMT EEN ONTWIKKELAAR WELLIJCH VERVOLGSTAPPEN, DIE ACHTERAF FISCAAL GEZIEN HELEMAAL NIET DE JUISTE KEUZE BLIJKEN. EN DAT MOET JE DAN WEER REPAREREN”

Heugten gebruikt de digitale versie en komt uit op 5 ton. In een bespreking hebben we het verschil uitgelegd en tegelijkertijd de uitkomst van alle alternatieve transactiestructuren besproken. Met de door de rekentool berekende bedragen hebben we de cliënt er tijdens de bespreking al van kunnen overtuigen dat het project op een iets andere wijze gestructureerd moest gaan worden.”

Gerton Rademaker ziet het als een enorm voordeel dat fiscalisten bij Dirkwager met notarissen en advocaten onder één dak werken. “Wij kunnen cliënten een volledig geïntegreerd advies geven en vervolgens de uitvoering van A tot Z verzorgen. Ook dat leidt weer tot tijdsbesparing en lagere kosten.”

CURSUS ‘FISCALE PROJECTANALYSE’

De digitale tool krijgt vanaf mei een praktisch vervolg: cursussen voor een klein aantal deelnemers. “We gaan ontwikkelaars op de juiste manier projectanalyses laten uitvoeren. Fiscaliteit is ingewikkelde materie, maar de cursus maken we zo eenvoudig mogelijk: hoe kun je je project het beste doorrekenen? Ik wil ontwikkelaars ervan bewust maken, dat zij met de juiste berekening van hun projectresultaat meteen de goede beslissingen kunnen nemen. Dan hoeven wij niet achteraf te repareren. De winst zit niet alleen in tijd en geld, maar de ontwikkelaar kan ook weer rustig slapen: ‘Ik heb de optimale analyse gemaakt.’”

TAXSPECIAL 2019

In de cursussen baseert Gerton Rademaker zich op de digitale tool en de Taxspecial 2019, die eind februari is verschenen: ‘Het fiscale naslagwerk voor alle Nederlandse vastgoedbeslissers’, van uitgeverij PropertyNL. Rademaker verzorgde hiervoor de hoofdstukken over omzetbelasting en overdrachtsbelasting. “Dit zijn de belastingen waarmee de meeste mensen worstelen bij vastgoedprojecten. In de afgelopen jaren heb ik geprobeerd deze ingewikkelde materie in klare taal uit te leggen, met veel voorbeelden uit mijn eigen praktijk. Dat maakt het concreet en toegankelijker.” Toegankelijk, dat zullen ook de cursussen zijn. “Het is mijn doel om een fiscale cursus te geven zonder het over fiscaliteiten te hebben. Want de cliënt is niet geïnteresseerd in fiscaliteiten maar in het projectresultaat.”

TAXSPECIAL 2019 ONTVANGEN?

Stuur een e-mail met uw gegevens naar marketing@dirkwager.nl onder vermelding van Taxspecial 2019 en Dirkwager stuurt u een gratis exemplaar toe (zolang de voorraad strekt).

Voor meer informatie over de digitale zakenmodule kijk op www.dirkwager.nl/fiscale-projectanalyse.