

## **Wetsvoorstel en de gevolgen voor open CV-constructies**

08-04-2021 11:26

**HVK Stevens beschreef [in het artikel van 19 mei 2020](#) de mogelijkheid om een direct privé gehouden vastgoedportefeuille, zonder de heffing van overdrachtsbelasting ("OVB"), in te brengen in een vennootschapsbelastingplichtige structuur middels een commanditaire vennootschap ("CV"). Wanneer de CV van 'besloten' (transparant) verandert in 'open' (non-transparant, vennootschapsbelastingplichtig), vormt de vastgoedportefeuille géén onderdeel meer van de grondslag voor box 3 van de inkomstenbelasting ("IB"). In plaats daarvan wordt deze alsdan gehouden door een open commanditaire vennootschap ("OCV"), waarbij in situaties als deze in de regel zal gelden dat de participatie daarin onderdeel uitmaakt van de box 2 van de IB.**

Vanwege het op 29 maart 2021 ter internetconsultatie neergelegde voorstel van 'Wet aanpassing fiscaal kwalificatiebeleid rechtsvormen' ("Wetsvoorstel") komt er echter waarschijnlijk een einde aan deze (her)structureringsmogelijkheid. Indien het Wetsvoorstel in deze vorm wordt aangenomen, heeft dat implicaties met betrekking tot de (her)structureringsmogelijkheden van uw vastgoedportefeuille. In dit artikel gaan we in op de impact van dit Wetsvoorstel op bestaande OCV's.

### **Wetsvoorstel**

Op grond van het Wetsvoorstel wordt een CV geacht voortaan altijd transparant te zijn voor Nederlandse fiscale doeleinden. Ongeacht wat in de CV-overeenkomst is bepaald omtrent de toetreding en vervanging van vennoten. Het onderscheid tussen de (vennootschapsbelastingplichtige) OCV en de besloten (fiscaal transparante) CV komt te vervallen. OCV's zullen vanaf 1 januari 2022 derhalve niet langer belastingplichtig zijn voor de vennootschapsbelasting ("VPB"). Vanaf dat moment worden alle – ook de commanditaire – vennoten rechtstreeks voor hun aandeel in de belastingheffing betrokken.

### **Overgangsrecht**

Aangezien de CV als rechtsvorm bij de beëindiging van haar VPB-plicht niet ophoudt te bestaan, wordt in het voorgestelde overgangsrecht (bij fictie) geregeld dat – voor fiscale doeleinden – een bestaande OCV, op het moment direct voorafgaand aan de beëindiging van haar belastingplicht, geacht wordt al haar vermogensbestanddelen te hebben overgedragen aan haar vennoten tegen de waarde van het economisch verkeer ("WEV"). Daarnaast wordt de OCV – op hetzelfde moment – geacht te zijn opgehouden in Nederland belastbare winst te genieten. Deze ficties hebben tot gevolg dat bij de OCV sprake is van een verplichte eindafrekening in de VPB over alle in haar onderneming aanwezige stille reserves, fiscale reserves en goodwill. Daarnaast houden de commanditaire vennoten niet langer meer een aandeel in de OCV na afschaffing van de VPB-plicht. In het overgangsrecht is daarom tevens geregeld dat dit aandeel direct voorafgaand de beëindiging van de VPB-plicht – bij fictie – wordt vervreemd tegen de WEV.

Verder biedt het Wetsvoorstel met het overgangsrecht diverse fiscale faciliteiten om onder bepaalde voorwaarden de belastingheffing als direct gevolg van het vervallen van de VPB-plicht zoveel mogelijk te voorkomen.

### **Impact**

Gelet op het bovenstaande heeft het Wetsvoorstel belangrijke gevolgen voor Nederlandse familiebedrijven, families en vermogende particulieren met vastgoedportefeuilles, die (deels) via een OCV worden aangehouden. Het lijkt dan niet langer mogelijk om vastgoed zonder OVB van box 3 naar box 2 van de IB over te kunnen brengen. Wij verwijzen naar ons artikel van 19 mei 2020.

Aan de andere kant wordt het toestemmingsvereiste in CV-overeenkomsten, om als 'besloten' te kwalificeren, vaak als knellend ervaren. Indien het Wetsvoorstel wordt aangenomen hoeft bij de opzet van een CV geen

rekening meer te worden gehouden met dit vereiste. Dat zou tot meer flexibiliteit kunnen leiden bij de opzet van vastgoedstructuren.

## **Vervolg**

Het publiek heeft in ieder geval tot en met 26 april 2021 de gelegenheid om op het Wetsvoorstel te reageren. Daarna zal het (demissionair) kabinet de reacties bestuderen en het (al dan niet gewijzigde) Wetsvoorstel aanbieden aan de Tweede Kamer. De wetswijzigingen zouden reeds op 1 januari 2022 in werking moeten treden.

Het is raadzaam om de gevolgen van dit Wetsvoorstel voor uw (O)CV-structuur tijdig te beoordelen. Wilt u meer informatie inzake het bovenstaande of met ons sparren over de gevolgen of (nieuwe) mogelijkheden die het Wetsvoorstel met zich brengt, dan gaan wij graag in gesprek met u.

*Dit was een bijdrage door Jeroen Peters en Behnaz Hasanzadah. Jeroen Peters is Tax Partner Private Clients en Behnaz Hasanzadah is Tax Manager, beiden verbonden aan HVK Stevens te Amsterdam & Rotterdam. Heeft u vragen of opmerkingen? Stuur dan een e-mail naar [j.peters@hvkstevens.com](mailto:j.peters@hvkstevens.com) of naar [b.hasanzadah@hvkstevens.com](mailto:b.hasanzadah@hvkstevens.com).*