

VOORJAARSNOTA 2023: DE FISCALE GEVOLGEN VOOR VASTGOEDBELEGGERS EN -ONDERNEMERS

In de Voorjaarsnota van afgelopen vrijdag (28 april 2023) bracht het kabinet al een aantal fiscale plannen naar buiten. In onze laatste [nieuwsbrief](#) hebben we die plannen voor wat betreft de fiscale bedrijfsopvolgingsregelingen en de verfijning van box 3 behandeld. In deze nieuwsbrief gaan we in op de belangrijkste fiscale plannen die relevant zijn voor vastgoedbeleggers en projectontwikkelaars.

VASTGOEDAANDELENTANSACTIES (1 JANUARI 2024)

Er is in beginsel btw verschuldigd (tarief 21%) bij de levering van nieuwe onroerende zaken en overdrachtsbelasting bij het verkrijgen van bestaande onroerende zaken (in beginsel tegen het algemene tarief van 10,4%). Worden echter nieuwe onroerende zaken door middel van een aandelentransactie overgedragen, dan is noch btw noch overdrachtsbelasting verschuldigd. Het kabinet heeft op 27 februari van dit jaar al een conceptwetsvoorstel gepubliceerd om over dergelijke aandelentransacties overdrachtsbelasting te gaan heffen zoals bij verkrijging van aandelen in reguliere vastgoedvennootschappen. In het conceptwetsvoorstel is echter geen overgangsrecht opgenomen. Het ontbreken van overgangsrecht kan ertoe leiden dat langlopende ontwikkelingsprojecten opeens te maken krijgen met een niet-ingecalculerde last van 10,4%. In de Voorjaarsnota maakt het kabinet nu echter wel gewag van overgangsrecht. Hoe dat overgangsrecht er precies uitziet, zal naar verwachting op Prinsjesdag blijken als het kabinet het definitieve wetsvoorstel publiceert.

AANMERKEN VAN VERHUURD VASTGOED ALS BELEGGINGSVERMOGEN IN DE BOR EN DSR

Eerder heeft het kabinet het voornemen aangekondigd om verhuurd vastgoed standaard aan te gaan merken als beleggingsvermogen en dus niet in aanmerking komt voor de doorschuifregeling (DSR) in de inkomstenbelasting en fiscale bedrijfsopvolgingsregeling (BOR) in de schenk- en erfbelasting. Deze maatregel zal in beginsel per 1 januari 2024 in werking treden. Voor uitgebreide informatie over wijzingen in de DSR en BOR verwijzen we graag naar onze andere [nieuwsbrief](#) hierover.

AANPASSING RENTEAFTREK BIJ VASTGOED-VENNOOTSCHAPPEN (1 JANUARI 2025)

De earningstrippingmaatregel is een algemene renteaftrekbeperking in de heffing van vennootschapsbelasting. De maatregel beperkt de aftrek van rente op geldleningen tot 20% van de fiscale EBITDA. Tot de eerste € 1.000.000 aan fiscale EBITDA

beperkt deze maatregel de renteaftrek echter niet. Nu de maatregel geldt per afzonderlijke vennootschap, kan het voordelig zijn om activiteiten te verdelen over verschillende vennootschappen, zodat meerdere malen gebruik kan worden gemaakt van de drempel. Het kabinet monitort deze praktijk sinds de invoering van de maatregelen en lijkt nu tot de conclusie te komen dat deze praktijk met name in de vastgoedsector een te hoge vlucht heeft genomen. In de Voorjaarsnota 2023 stelt het kabinet daarom voor om de drempel van € 1.000.000 met ingang van 1 januari 2025 te laten vervallen voor vastgoedlichamen met (aan derden) verhuurd vastgoed.



KORTDURENDE VERHUURCONSTRUCTIES IN DE BTW (SHORTSTAY) (1 JANUARI 2025)

Voor het verhuren van woningen geldt in beginsel een vrijstelling van btw. Dit heeft tot gevolg dat de verhuurder geen btw kan terugvragen die hem in rekening is gebracht op kosten in verband met verhuurde woningen. Dit gaat in de praktijk met name om btw op bouw- of verbouwingskosten. De verhuur van woningen is in sommige gevallen echter niet van btw vrijgesteld. Het gaat daarbij onder andere om de verhuur in het kader van hotel-, pension-, kamp- en vakantiebedrijfsbedrijven (zogenaamde *shortstay*). In deze gevallen kan de verhuurder de btw op kosten wel in aftrek brengen. Door verbouwd vastgoed eerst kortdurend en pas later langdurend te verhuren kunnen vastgoedondernemers btw terugkrijgen op de volledige verbouwingskosten. Het kabinet onderzoekt om voor verbouwingskosten (net als voor

nieuwbouwkosten) een btw-herzieningsregeling in te voeren. De maatregel zou mogelijk deel kunnen gaan uitmaken van het Belastingplan 2025.

BELASTINGONTWIJING VIA DE SPLITSINGSVRIJSTELLING IN DE OVERDRACHT

In principe is elke verkrijging van Nederlands vastgoed belast met overdrachtsbelasting. Voor bepaalde situaties bestaan vrijstellingen. De splitsingsvrijstelling is een ondernemingsfaciliteit die beoogt dat de overdrachtsbelasting geen belemmering vormt bij herstructureren van ondernemingen. De wetgever heeft echter niet beoogd dat de vrijstelling geldt wanneer een herstructurering slechts plaatsvindt met oog op het kunnen verkopen van vastgoed aan derden zonder dat heffing van overdrachtsbelasting plaatsvindt. Het kabinet vindt dat de splitsingsvrijstelling daartoe nog te veel ruimte biedt en onderzoekt hoe die vrijstelling daarop aan te passen. Het kabinet verwacht de voorwaarden van de splitsingsvrijstelling meer in lijn te brengen met andere vrijstellingen in de overdrachtsbelasting, zoals de internereorganisatievrijstelling en de fusievrijstelling, die andere waarborgen bieden tegen verkoop van vastgoed aan derden.

Mocht u vragen hebben over de mogelijke consequenties van de besproken fiscale maatregelen uit de Voorjaarsnota 2023 voor u of uw onderneming, neemt u dan contact op met één van onze specialisten.



FRANK VAN NUS

+31 (0)6 54 63 27 81

f.vannus@hvkstevens.com



TIM KOK

+31 (0)6 34 40 55 52

t.kok@hvkstevens.com



JIMMY ESKENS

+31 (0)6 10 35 26 97

j.eskens@hvkstevens.com



JORIS VAN WAMELEN

+31 (0)6 23 69 47 46

j.vanwamelen@hvkstevens.com