

BELASTINGPAKKET 2024: DE IMPACT VOOR DE VASTGOEDSECTOR

Op Prinsjesdag op dinsdag 19 september jl. presenteerde het kabinet Rutte-IV zijn tweede belastingpakket. Inmiddels wordt het belastingpakket behandeld in de Tweede Kamer. Vanwege de demissionaire status bevat het pakket geen grote beleidswijzigingen. Maar voor ondernemers en vermogende particulieren pakt het kabinet door met eerder aangekondigde, ingrijpende maatregelen. Dat geldt ook voor de vastgoedbezitter. Hieronder vindt u een actueel overzicht van de maatregelen die specifiek relevant zijn voor de vastgoedsector.

INKOMSTENBELASTING

Box 1

Box 1 behoudt haar tweeschijventarief: **36,97%** (2023: 36,93%) over het belaste inkomen uit werk en woning tot en met **€75.624** (2023: €73.031) en onveranderd **49,5%** daarboven.

Het kabinet heeft het aanvangspunt van het toptarief (€75.624) minder sterk geïndexeerd om daarmee financiële dekking te creëren voor koopkrachtondersteuning in andere inkomensgroepen.

Box 2 - invoering tweeschijvenstelsel

Op dit moment kent box 2 één tarief voor dividenden uit, en verkoopwinsten op, een aanmerkelijk belang in een vennootschap: **26,9%**. Vorig jaar is al bepaald dat met ingang van 1 januari 2024 een tweeschijventarief gaat gelden in box 2: **24,5%** tot €67.000 aan belastbaar inkomen en **31%** voor het bedrag daarboven.

Waarschijnlijk ten overvloede wijzen wij u in dit verband nog op de inmiddels ingevoerde Wet excessief lenen bij eigen vennootschap. Op grond van die wet worden op 31 december aanstaande bestaande "bovenmatige" schulden van DGA's bij de eigen vennootschap aangemerkt als fictief regulier inkomen in box 2 van de inkomstenbelasting en belast tegen 26,9%. Een schuld wordt als bovenmatig aangemerkt indien en voor zover de toegerekende schulden van de aanmerkelijkbelanghouder (inclusief de met hem verbonden personen) aan de eigen vennootschap méér bedragen dan €700.000. Kwalificerende eigenwoningsschulden aan de eigen vennootschap zijn uitgezonderd. DGA's met een vastgoedportefeuille in privé en

schulden aan de eigen vennootschap kunnen (een deel) van de portefeuille ter aflossing overdragen aan de eigen vennootschap. In de regel kost dat wel 10,4% overdrachtsbelasting. Zeer afhankelijk van de individuele situatie zijn nog strategieën denkbaar die leiden tot schuldaflossing zonder heffing van overdrachtsbelasting. De tariefstructuur in de **vennootschapsbelasting ("VPB")** blijft in 2024 overigens ongewijzigd op 19% (voor winsten tot en met €200.000) en 25,8% (daarboven).

Box 3

Op 8 september jl. publiceerde de demissionair staatssecretaris Van Rij een consultatiedocument waarin een nieuwe heffingssystematiek voor box 3 wordt neergelegd. Leest u meer over dit voorstel in ons [eerdere nieuwsbericht](#).

Het is de bedoeling dat een opvolgend kabinet komt met een definitief wetsvoorstel en dat de nieuwe heffingssystematiek gaat gelden vanaf 2027. Binnen het huidige overbruggingssysteem in box 3 was al besloten het tarief jaarlijks met 1%-punt te laten oplopen van 31% tot 34% in 2025. Het kabinet stelt nu voor het tarief met ingang van 1 januari aanstaande in één stap te verhogen met 32% naar 34%. In dezelfde Kamermotie wordt het kabinet opgeroepen dit tarief met ingang van 1 januari aanstaande nog te verhogen naar 36%. Daarnaast wordt het heffingsvrij vermogen niet geïndexeerd en blijft het op € 57.000 (€ 114.000 voor fiscale partners gezamenlijk).

Overigens heeft Advocaat-Generaal Wattel op 1 september jl. in een advies aan de Hoge Raad ernstige vraagtekens gezet bij de juridische houdbaarheid van het huidige overbruggingssysteem in box 3. Het blijft daarom van belang om aanslagen inkomstenbelasting met belastbaar inkomen in box 3 kritisch te bekijken. Het Ministerie van Financiën heeft vorige maand ook te kennen gegeven zich voor te bereiden op komende bezwaarprocedures.

TARIEF OVERDRACHTSBELASTING

De tarieven in de overdrachtsbelasting blijven ongewijzigd: 0% of 2% bij de aankoop van (eigen) woningen en 10,4% voor overige verkrijgingen. Ingevolge het wetsvoorstel

vastgoedaandelentransacties (zie hieronder) wordt voor specifieke situaties een tarief van 4% toegevoegd.

GESPLITSTE AANKOOP VASTGOEDAANDELEN

Indien vastgoed indirect wordt aangekocht in de vorm van aandelen in een rechtspersoon die het vastgoed bezit, dan is de koper in beginsel geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Overdrachtsbelasting is pas verschuldigd indien de rechtspersoon kortgezegd in overwegende mate vastgoed bezit én de koper een kwalificerend belang (een derde of meer) in een dergelijke onroerendezaakrechtspersoon ("OZR") verkrijgt.

Kopers kunnen daarom overwegen om aandelen in OZR's gezamenlijk met anderen aan te kopen, bijvoorbeeld in een groep van vier investeerders waarbij elk 25% van de aandelen in de OZR verkrijgt. Zolang die investeerders op grond van de wet niet worden aangemerkt als verbonden partijen, zijn deze kopers geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

De staatssecretaris van Financiën heeft vorige week opnieuw aangegeven om nog geen specifieke antimisbruikwetgeving voor te stellen tegen gesplitste aankopen. Hij heeft de voorkeur om eerst deze praktijk te monitoren en waar nodig aankoopstructuren te bestrijden met het algemene beginsel van misbruik van recht (fraus legis).

WETSVOORSTEL VASTGOEDAANDELENTANSACTIES

In juni van dit jaar informeerden wij u al [over dit wetsvoorstel](#). Dit wetsvoorstel gaat tot gevolg hebben dat de zogeheten (samenloop)vrijstelling van overdrachtsbelasting niet langer kan worden toegepast bij de verkrijging van een kwalificerend aandelenbelang (een derde of meer) in een OZR, voor zover deze OZR vastgoed bezit dat voor méér dan 10% btw-vrijgesteld wordt gebruikt of gebruikt gaat worden (denk aan woningverhuur en verhuur aan zorg- en onderwijsinstellingen).

Dit betekent dat in deze gevallen vanaf 1 januari 2025 overdrachtsbelasting verschuldigd kan zijn over de verkrijging van de aandelen, waar tot die datum nog een vrijstelling kon worden ingeroepen. Bij overdracht van nieuwbouwprojecten kan dit leiden tot significant hogere belastingdruk bij levering van nieuwbouwprojecten in de vorm van vastgoedaandelentransacties.

Aangezien vastgoedrechtspersonen met dergelijk vastgoed in de ontwikkelingsfase al een btw-last voelen, omdat zij btw op de bouw- en ontwikkelingskosten niet of nauwelijks kunnen aftrekken, wordt het overdrachtsbelastingtarief in deze situaties beperkt tot 4% (in plaats van het algemene tarief van 10,4%, dat blijft gelden voor zover de vastgoedrechtspersoon vastgoed bezit dat zich niet langer in de bouw- of handelfase bevindt).

De ingangsdatum van het wetsvoorstel is 1 januari 2025. Dat betekent dat tot die datum nieuwbouwprojecten eventueel nog zonder belastingheffing kunnen worden (door)geleverd in de vorm van een aandelentransactie. Tevens gaat overgangsrecht gelden voor de levering van nieuwbouwprojecten waarvoor op Prinsjesdag 2023 al tenminste getekende overeenkomsten bestaan in de vorm van een intentieverklaring. Het overgangsrecht geldt voor vastgoedaandelentransacties tot 1 januari 2030.

Bedrijfsopvolgingsregeling ("BOR") - Voorgestelde versobering bedrijfsopvolgingsfaciliteiten

Al enkele jaren staan de fiscale bedrijfsopvolgingsfaciliteiten op de politieke agenda. De bedrijfsopvolgingsfaciliteiten bestaan uit een aantal fiscale faciliteiten die de fiscale belemmeringen bij bedrijfsopvolgingen krachtens schenking of erfopvolging wegnemen. Die faciliteiten betreffen de doorschuifregeling van de aanmerkelijkbelangclaim in de inkomstenbelasting ("DSR") en de vrijstellingen voor de erf- en schenkbelasting ("BOR"). Aan de faciliteiten zijn voorwaarden verbonden.

Op Prinsjesdag is specifiek voor vastgoed de volgende versobering van de BOR-faciliteiten voorgesteld: verhuurd vastgoed en vastgoed dat bestemd is voor de verhuur, aan derden buiten de onderneming, wordt standaard aangemerkt als beleggingsvermogen en komt per 1 januari 2024 niet meer in aanmerking voor de DSR en BOR.

WETSVOORSTEL FISCAAL KWALIFICATIEBELEID RECHTSVORMEN

Het belangrijkste gevolg van het Wetsvoorstel 'Wet aanpassing fiscaal kwalificatiebeleid rechtsvormen' is dat de open commanditaire vennootschap (hierna "CV") met ingang van 1 januari 2025 in alle gevallen transparant zullen zijn voor Nederlandse fiscale doeleinden.

Dat heeft een impact op ondernemingen en (vastgoed)fondsen die in de vorm van een open CV worden gedreven. Ook

bestaande beleggings- en privacy-structuren waarbij een open CV is gebruikt, zullen tegen het licht moeten worden gehouden. Het wetsvoorstel ziet daarnaast ook op de fiscale kwalificatie van buitenlandse rechtsvormen.

In aanvulling op hetgeen al bekend was, is op Prinsjesdag een faciliteit voor de overdrachtsbelasting aangekondigd. De faciliteit voor de overdrachtsbelasting is een welkome verbetering ten opzichte van het consultatiedocument uit 2021. Om aankondigingseffecten van het overgangsrecht te voorkomen, wordt de tijdelijke vrijstelling van overdrachtsbelasting echter niet opengesteld voor situaties waarin na bekendmaking van het wetsvoorstel (op 19 september 2023, 15:15 uur) de open CV tot stand is gekomen en/of is toegetreden tot de open CV. Voor de datum van totstandkoming is de datum van inschrijving van de CV bij Kamer van Koophandel niet langer relevant, zoals op Prinsjesdag was voorgesteld, maar zal een vrije maar verzwaarde bewijsplicht gelden.

DGA's en beleggers die op genoemd tijdstip al participant waren in een open CV kunnen wellicht de open CV nog benutten om vastgoed zonder heffing van overdrachtsbelasting in de eigen vennootschap te brengen. Dit geldt bijvoorbeeld voor DGA's die zich bedienen van de open CV als anonimiseringsvehikel.

Inwerkingtreding

Indien het Wetsvoorstel wordt aangenomen, treden de wetswijzigingen per 1 januari 2025 in werking. Het overgangsrecht geldt vanaf 1 januari 2024. Voor Nederlandse familiebedrijven, families en vermogende particulieren is het derhalve raadzaam om de gevolgen van dit Wetsvoorstel voor de (open) CV-structuur tijdig te beoordelen.

WET AANPASSING FONDS VOOR GEMENE REKENING EN VRIJGESTELDE BELEGGINGSINSTELLING

Naast hetgeen hierboven besproken ten aanzien van de CV worden vanaf 1 januari 2025 eveneens de regels rond fiscale transparantie van fondsen voor gemene rekening ("FGR's") gewijzigd.

In de voorgestelde wijziging van de definitie van het FGR vervalt het huidige toestemmingsvereiste als onderscheidend criterium voor de zelfstandige belastingplicht van een FGR. In de nu voorgestelde definitie wordt aansluiting gezocht bij de Wet op het financieel toezicht.

Door de voorgestelde wijziging zullen veel vastgoedfondsen die voor inwerkingtreding van dit wetsvoorstel zelfstandig belastingplichtig waren voor de VPB, transparante (niet VPB-plichtige) fondsen worden. Ook ten aanzien van de FGR is een faciliteit voor de overdrachtsbelasting voorgesteld.

Het einde van de vastgoed-FBI (fiscale beleggingsinstelling) per 1 januari 2025

In maart [informeerden wij u al](#) van Wet aanpassing FGR, VBI en FB en wat hiervan de gevolgen zijn voor het FBI-regime. Het FBI-regime heeft tot doel om collectief beleggen te faciliteren door het voorkomen van belastingheffing op het niveau van de beleggingsinstelling ten opzichte van rechtstreekse beleggers. De FBI is belast tegen een VPB-tarief van 0%. De achterliggende gedachte hiervan is dat de inkomsten worden belast bij de participanten in de FBI omdat de FBI verplicht is om de winst ieder jaar, uiterlijk binnen 8 maanden na afloop van het boekjaar, uit te keren aan de aandeelhouders.

Per 1 januari 2025 zullen FBI's niet langer rechtstreeks mogen beleggen in vastgoed dat in Nederland is gelegen en worden de huidige vastgoed-FBI's, die beleggen in Nederlands vastgoed, normaal belast. In tegenstelling tot het oorspronkelijke wetsvoorstel blijft het een vastgoed-FBI wel toegestaan rechtstreeks te beleggen in buitenlands vastgoed. Een FBI kan indirect (blijven) beleggen in Nederland gelegen vastgoed via het houden van aandelen in een regulier belaste dochtervennootschap, ook wel een vastgoedlichaam.

Daarnaast wordt ook de financieringseis niet aangepast, in tegenstelling tot eerder aangekondigd. De huidige eis dat de financiering van de FBI met vreemd vermogen niet hoger mag zijn dan 60% van de boekwaarde van het vastgoed blijft gelden, indien het gaat om de financiering van bijvoorbeeld directe beleggingen in buitenlands vastgoed. Ook het aangekondigde bestuursverbod zal niet worden ingevoerd. Het blijft een FBI derhalve toegestaan om een verbonden entiteit met vastgoed te besturen.

Gedurende 2024 komt er een voorwaardelijke en tijdelijke vrijstelling van overdrachtsbelasting. De tijdelijke vrijstelling gaat gelden van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Het doel van deze vrijstelling is om het vastgoedbezit van de FBI te kunnen herstructureren naar een fiscaal transparant samenwerkingsverband waarin de FBI-aandeelhouders gaan participeren. Voor toepassing van de vrijstelling moet de verkrijging uiterlijk op 31 december 2024 plaatsvinden.

AFSCHRIJVINGSBEPERKING GEBOUWEN IN EIGEN GEBRUIK

Afschrijven op gebouwen is fiscaal mogelijk tot de zogeheten bodemwaarde. Als de fiscale boekwaarde van een gebouw lager is dan de bodemwaarde, is afschrijven niet meer mogelijk. Voor de inkomstenbelasting (box 1) is de huidige bodemwaarde voor gebouwen in eigen gebruik 50 procent van de WOZ-waarde. Voorgesteld wordt om dit met ingang van 1 januari 2024 aan te passen naar 100 procent, zoals thans voor de vennootschapsbelasting al het geval is.

MILIEUINVESTERINGSAFTREK (MIA) EN ENERGIE- INVESTERINGSAFTREK (EIA)

Het doel van beide regelingen is om investeringen in energiebesparende en milieuvriendelijke bedrijfsmiddelen te stimuleren, een extra investeringsaftrek toe te staan op de belastbare winst. Het kabinet heeft aangegeven het budget voor de MIA en EIA vanaf 2025 te gaan verruimen. Daarentegen wordt tegelijkertijd het aftrekpercentage van de EIA wel verlaagd van 45,5% naar 40%.

OVERIGE MAATREGELLEN

Naast de eerdergenoemde fiscale wetsvoorstellen zijn eerder dit jaar andere belastingmaatregelen aangekondigd voor toekomstige jaren die momenteel geen deel uitmaken van de fiscale wetsvoorstellen die zijn gepubliceerd op Prinsjesdag 2023. Wij selecteren een aantal van deze maatregelen die een grote impact kunnen hebben op de vastgoed sector.

BEPERKING GENERIEKE RENTEAFSTREK

De earningstrippingmaatregel is een algemene renteaftrekbeperking in de heffing van vennootschapsbelasting. Deze maatregel zorgt ervoor dat vennootschap hun rentelasten in een bepaald jaar niet meer onbeperkt kunnen aftrekken van de winst. Dit geldt overigens alleen voor rentelasten die de rentebaten overstijgen, oftewel voor het saldo aan renten. De maatregel beperkt de aftrek van (het saldo aan) rente op geldleningen tot 20% van de fiscale EBITDA. Tot de eerste € 1.000.000 aan fiscale EBITDA rente(saldo) beperkte de maatregel de renteaftrek echter niet. Aangezien de maatregel geldt per afzonderlijke vennootschap, kan het gunstig zijn om activiteiten te verdelen over meerdere entiteiten, zodat de drempel meerdere keren benut kan worden.

Het kabinet lijkt nu tot de conclusie te komen dat dit "opknippen"

van activiteiten met name in de vastgoedsector te vaak voorkomt. Het kabinet heeft voorgesteld om de drempel van € 1.000.000 met ingang van 1 januari 2025 te laten vervallen voor vastgoedlichamen met (aan derden) verhuurd vastgoed, waardoor deze vennootschappen hun (saldo aan) rentelasten tot slechts 20% van hun fiscale EBITDA kunnen aftrekken van de fiscale winst.

Aangezien vastgoedlichamen doorgaans substantieel méér rentelasten hebben dan 20% van hun EBITDA, kan het afschaffen van de drempel aanzienlijke gevolgen hebben voor de vennootschapsbelastingpositie. Wij merken ook op dat veel van de niet-aftrekbare rente mag worden voortgewenteld naar een volgend jaar, maar deze vooruitgeschoven aftrek bij vastgoedvennootschappen vaak helemaal niet in een volgend jaar geëffectueerd kan worden. Sterker nog, de voortgewentelde rente zal doorgaans jaar op jaar toenemen.

Diverse termen zijn nog niet geheel afgekaderd. Wanneer bijvoorbeeld exact sprake is van een vastgoedlichaam (de termen vastgoedlichaam en vastgoed-bv en vastgoedvennootschap worden door elkaar gebruikt, maar hebben een wezenlijk andere betekenis en reikwijdte), wanneer sprake is van "aan derden verhuurd" en hoe omgegaan wordt met verbonden lichamen en verbonden personen, wordt uit het wetsvoorstel nog niet duidelijk. Daarnaast moet nog blijken hoe de maatregel doorwerkt wanneer een vastgoedlichaam is opgenomen in een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting, waarbij de fiscale eenheid op zichzelf wel gebruik kan maken van de drempel van € 1 miljoen.

AANPASSINGEN VOORWAARDEN SPLITSINGSVRIJSTELLING

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 het oog op het kunnen verkopen van vastgoed aan derden zonder dat heffing van overdrachtsbelasting plaatsvindt.

Eerder dit jaar kondigde het kabinet aan de voorwaarden voor de toepassing van de splitsingsvrijstelling te herzien, met als gevolg dat een overdrachtsbelastingvrije overdracht van onroerend goed minder vaak mogelijk zou zijn.

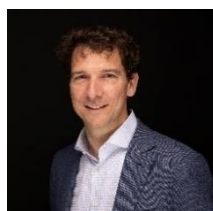
De fiscale wetsvoorstellen die zijn aangekondigd op Prinsjesdag 2023 bevatten echter nog geen concrete aanpassing van de vrijstelling.

HERZIENINGSMOGELIJKHEID (KOSTBARE) VERBOUWINGSDIENSTEN

De Tweede Kamer heeft kenbaar gemaakt dat wordt onderzocht om een mogelijkheid tot herziening voor (kostbare) verbouwingdiensten in de btw-wetgeving te implementeren. Dit zou betekenen dat in aftrek gebrachte btw met betrekking tot (kostbare) verbouwingdiensten (gedeeltelijk) zal moeten worden terugbetaald indien binnen enkele jaren na btw-belaste verhuur wordt overgegaan op btw-vrijgestelde verhuur. Dit speelt met name bij verhuur in het kader van short stay. Wanneer een ondernemer een pand verbouwt tot woningen en er geen vervaardiging heeft plaatsgevonden, hoeft het pand slechts gedurende het jaar van ingebruikname btw-belast te worden verhuurd. De btw op de verbouwingkosten is dan in beginsel (gedeeltelijk) aftrekbaar. Het jaar na ingebruikname kan het pand dan btw-vrijgesteld worden verhuurd, zonder dat in aftrek gebrachte btw dient te worden terugbetaald. Op dit moment is het nog niet duidelijk wanneer een dergelijke herzieningsmogelijkheid daadwerkelijk in de btw-wetgeving wordt opgenomen.

TOT SLOT

Met een groot aantal fiscale wijzigingen in aantocht is het najaar van 2023 een uitgelezen moment om de fiscale positie van uw vastgoedportefeuille nog eens goed tegen het licht te houden. Het vastgoedteam van HVK Stevens wisselt graag met u van gedachten.



FRANK VAN NUS

+31 (0)6 54 63 27 81

f.vannus@hvkstevens.com



JIMMY ESKENS

+31 (0)6 10 35 26 97

j.eskens@hvkstevens.com