

## Prinsjesdag 2023: Real Estate Update

20 september 2023



**Op 19 september 2023 heeft de regering het Belastingplan 2024 gepubliceerd, evenals wijzigingen in enkele belastingwetten. In deze update vatten we de laatste voorstellen en wetswijzigingen samen die in de nabije toekomst van kracht worden en die relevant zijn voor de Nederlandse vastgoedmarkt. Het kabinet is tijdens de zomer gevallen en functioneert nu als een demissionair kabinet. Hoewel een regering in geval van een demissionair kabinet meestal minder wetsvoorstellen indient omdat voorstellen over controversiële onderwerpen niet kunnen worden behandeld, zijn bijna alle belastingmaatregelen met betrekking tot vastgoed als niet-controversieel aangemerkt.**

### Wetsvoorstellen Prinsjesdag

#### **Afschaffing samenloopvrijstelling overdrachtsbelasting voor bepaalde aandelentransacties**

Bij aandelentransacties met nieuw gebouwd vastgoed dat wordt gebruikt voor btw-vrijgestelde doeleinden zoals woningen zal 4% overdrachtsbelasting verschuldigd worden. De maatregel moet op 1 januari 2025 in werking treden. Voor lopende ontwikkelprojecten zal een overgangsregeling gelden. Deze maatregel was al aangekondigd vóór Prinsjesdag en is nu opgenomen in het Belastingplan 2024.

Momenteel kan nieuw gebouwd vastgoed worden verworven zonder btw of overdrachtsbelasting, door de aandelen in de desbetreffende onroerendezaakrechtspersoon (**OZR**) te verwerven, aangezien de overdracht van dergelijke aandelen niet belast is met btw en is vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Deze vrijstelling volgt uit de zogenaamde *Doorkijkarresten*, waarin de Hoge Raad oordeelde dat de samenloopvrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing is op een aandelentransactie als die vrijstelling van toepassing zou zijn geweest op een directe overdracht van vastgoed (stenentransactie). Een directe overdracht van nieuw gebouwd vastgoed is belast met btw en vrijgesteld van overdrachtsbelasting onder de samenloopvrijstelling. De *share deal*-strategie wordt vaak gebruikt door ontwikkelaars van vastgoed dat vrijgesteld van btw wordt verhuurd, zoals woningen of zorginstellingen, omdat (een deel van) de btw die verschuldigd zou zijn bij een directe overdracht van het vastgoed (*asset deal*) een kostenpost zou vormen.

De regering beschouwt het verschil in belastingheffing tussen asset deals en share deals als een verstoring van het gelijke speelveld en wil dit oplossen door overdrachtsbelasting te heffen op bepaalde aandelentransacties. Daartoe stelt de regering voor om de overdrachtsbelastingvrijstelling af te schaffen voor aandelentransacties van OZR's die bouwgrond en nieuw gebouwd vastgoed bezitten dat (deels) wordt gebruikt voor btw-vrijgestelde doeleinden.

### **Vrijstelling blijft voor vastgoed dat voor btw-belaste doeleinden wordt gebruikt**

De vrijstelling zal niet worden afgeschaft voor de verwerving van aandelen in bedrijven die eigenaar zijn van nieuw vastgoed dat wordt gebruikt voor activiteiten waarbij de btw in de twee jaar na de verwerving voor ten minste 90% kan worden teruggevorderd. De reden voor deze uitzondering is dat de maatregel is bedoeld om btw-besparende constructies tegen te gaan, en bij een aandelentransactie met vastgoed waarvoor ten minste 90% btw-afrekkrecht bestaat wordt geen besparingsmotief aanwezig geacht. Bijgevolg zouden aandelentransacties met nieuw gebouwd logistiek-, kantoor- en winkelvastgoed in de meeste gevallen nog steeds in aanmerking moeten komen voor de overdrachtsbelastingvrijstelling, aangezien dit soort activa vaak voor minstens 90% btw-belast wordt verhuurd.

### **Nieuw belastingtarief van 4%**

Om overkill met dit voorstel te voorkomen, wordt een nieuw overdrachtsbelastingtarief van 4% geïntroduceerd dat van toepassing zal zijn op de verwerving van aandelen in OZR's met bouwgrond en nieuw vastgoed waarvoor het btw-terugvorderingsrecht minder dan 90% is. Tijdens de bouw van dit vastgoed kan ten minste een deel van de btw op bouwkosten niet worden teruggevorderd, wat een lager overdrachtsbelastingtarief rechtvaardigt dan het algemene tarief van 10,4%.

### **Overgangsrecht**

Tot slot komt er overgangsrecht voor lopende ontwikkelprojecten. Aankopen van aandelen in OZR's die bouwgrond of nieuw gebouwd vastgoed bezitten, zullen in aanmerking komen voor de overdrachtsbelastingvrijstelling als er een intentieverklaring (LOI) is ondertekend met de beoogde verkrijger voor 19 september 2023, 15:15 uur, op voorwaarde dat de verwerving van de aandelen uiterlijk plaatsvindt op 1 januari 2030. Om gebruik te maken van het overgangsrecht moeten verkrijgers binnen 3 maanden na 1 januari 2024 een melding doen bij de Belastingdienst. Verder moet het aannemelijk zijn dat het sluiten van de LOI niet hoofdzakelijk is gericht op het gebruik maken van het overgangsrecht.

### **Direct onroerend goed niet langer gekwalificeerde investering voor fiscale beleggingsinstellingen**

Een vennootschap kan zich, onder voorwaarden, kwalificeren voor het regime van de fiscale beleggingsinstelling (FBI-regeling), wat resulteert in een vennootschapsbelastingtarief van 0% en een verplichte jaarlijkse winstuitkering die onderworpen is aan - over het algemeen - 15% Nederlandse dividendbelasting. Vanaf 1 januari 2025 mag een FBI geen *directe* beleggingen in **Nederlands** vastgoed meer aanhouden. Een *directe* belegging in Nederlands vastgoed leidt dan tot het verlies van de status van fiscale beleggingsinstelling. Een FBI mag nog wel *directe* beleggingen in niet-Nederlands vastgoed en *indirecte* beleggingen in (Nederlands) vastgoed van een reguliere belastingplichtige aanhouden. Volgens de voorgestelde regels mag een FBI een regulier belaste dochtermaatschappij aanhouden en beheren die zich bezighoudt met vastgoedontwikkeling van niet-Nederlands vastgoed of Nederlands vastgoed dat wordt gehouden door een gelieerd lichaam dat een reguliere belastingplichtige is (dus een *indirecte* belegging in Nederlands vastgoed). Een soortgelijke bepaling wordt voorgesteld voor nevendiensten. De huidige financieringslimiet van 60% voor (niet-Nederlandse of *indirecte*) vastgoedinvesteringen blijft van kracht. Om FBI's in staat te stellen vooruitlopend op de nieuwe regels te herstructureren, omvatten de voorgestelde maatregelen een tijdelijke vrijstelling van overdrachtsbelasting die in het jaar 2024 van toepassing is en die kan worden toegepast op herstructureringen die vooruitlopend op de inwerkingtreding van de bovengenoemde maatregel worden uitgevoerd.

### **Wijziging belastingclassificatieregels voor Nederlandse en buitenlandse entiteiten**

De huidige Nederlandse fiscale classificatieregels voor Nederlandse en buitenlandse entiteiten (zoals personen-vennootschappen) zijn vrij uniek en wijken af van internationale standaarden. Dit heeft met name geleid tot 'hybrid entity mismatches' in een internationale context. Er wordt nu voorgesteld om de Nederlandse fiscale classificatieregels voor Nederlandse en buitenlandse entiteiten te herzien en meer in lijn te brengen met internationale standaarden.

### Huidige classificatieregels voor entiteiten

Op dit moment past Nederland zeer specifieke classificatieregels toe om te bepalen of een commanditaire vennootschap (Nederlands of buitenlands) wordt beschouwd als transparant of niet-transparant voor Nederlandse belastingdoeleinden. Het beslissende criterium is of voor toetreding of vervanging van een commanditaire vennoot unanieme instemming van alle (beherende en commanditaire) vennoten is vereist (de 'toestemmingsvereiste'). Alleen als deze unanieme instemming vereist is (en in de praktijk ook wordt verkregen), wordt een CV aangemerkt als transparant voor Nederlandse belastingdoeleinden. In de praktijk betekent dit dat buitenlandse commanditaire vennootschappen vanuit Nederlands belastingperspectief vaak als niet-transparant worden behandeld. Aangezien buitenlandse commanditaire vennootschappen in veel landen als transparant worden beschouwd, maar vanuit Nederlands belastingperspectief als niet-transparant, resulteert dit in 'hybride' entiteiten.

### Nieuwe regels voor Nederlandse commanditaire vennootschappen

Vanaf 1 januari 2025 wordt in de Nederlandse belastingwetgeving vastgelegd dat alle Nederlandse personenvennootschappen transparant zijn voor Nederlandse belastingdoeleinden. Niet-transparante Nederlandse commanditaire vennootschappen (CV's) en andere soorten niet-transparante Nederlandse samenwerkingsverbanden houden op te bestaan.

### Buitenlandse entiteiten

Nederland past momenteel de 'rechtsvormvergelijkingsmethode' toe om buitenlandse entiteiten te classificeren. Kort gezegd komt deze benadering erop neer dat wordt gekeken naar het meest vergelijkbare Nederlandse equivalent van het buitenlandse lichaam ('corporate resemblance') om de Nederlandse fiscale positie daarvan te bepalen.

Onder het voorstel zou de rechtsvormvergelijkingsmethode van kracht blijven als primaire classificatieregels en worden gecodificeerd in de Nederlandse belastingwetgeving. Door de herziene regels voor de commanditaire vennootschap en andere samenwerkingsverbanden, die per se transparant zullen worden (zonder toestemmingsvereiste), zullen veel hybride mismatches echter verdwijnen omdat Nederland (in lijn met de meeste andere jurisdicties) dan ook een buitenlands partnerships als fiscaal transparant zou beschouwen.

Voor bepaalde situaties waarin de rechtsvormvergelijkingsmethode geen oplossing biedt, zouden er twee nieuwe regels komen:

- Voor entiteiten zonder duidelijk Nederlands equivalent zou de 'symmetrische methode' gelden. Dit betekent dat de buitenlandse entiteit voor Nederlandse belastingdoeleinden als niet-transparant wordt aangemerkt als in de jurisdictie die de buitenlandse entiteit als fiscaal inwoner behandelt, de activa en passiva en de inkomsten en uitgaven aan de buitenlandse entiteit worden toegerekend.
- Voor buitenlandse entiteiten zonder duidelijk Nederlands equivalent die in Nederland zijn gevestigd, zou de 'vaste methode' van toepassing zijn. Dit betekent dat de in Nederland gevestigde buitenlandse entiteit voor Nederlandse belastingdoeleinden altijd wordt aangemerkt als een niet-transparante entiteit en daarmee een Nederlandse binnenlandse belastingplichtige wordt.

### Entiteitsclassificatieregels voor fondsen voor gemene rekening

Daarnaast wordt voorgesteld om per 1 januari 2025 de classificatieregels voor Nederlandse fondsen voor gemene rekening (FGR) te wijzigen.

Tot op heden kan een FGR worden geclassificeerd als fiscaal transparant of fiscaal niet-transparant. Op dit moment zijn er kort gezegd drie soorten FGR's: (i) een FGR waarin participaties alleen overdraagbaar zijn aan andere participanten met unanieme instemming (transparant), (ii) een FGR waarin de participaties alleen kunnen worden teruggekocht door het FGR of overgedragen aan bepaalde naaste familieleden (transparant) en (iii) een FGR met overdraagbare participaties (niet-transparant).

Nu wordt voorgesteld dat vanaf 1 januari 2025 een FGR alleen niet-transparant mag zijn als het (i) is gereguleerd volgens de Wet op het financieel toezicht en (ii) de deelnemingen in het FGR verhandelbaar zijn. Als de participaties in een FGR alleen door het FGR kunnen worden teruggekocht, worden de participaties geacht niet verhandelbaar te zijn en wordt een dergelijk FGR als fiscaal transparant aangemerkt, zelfs als het gereguleerd is.

### **Overgangsregels**

De bovengenoemde wijzigingen betekenen dat niet-transparante personenvennootschappen en FGR's worden geacht eventuele meerwaarden in hun activa te realiseren (d.w.z. een fiscaal moment) wanneer zij transparant worden. Evenzo worden de vennoten/leden in niet-transparante personenvennootschappen en FGR's geacht hun investering te realiseren. In de praktijk kan dit ertoe leiden dat er belasting verschuldigd wordt zonder dat er geld wordt gegenereerd. Daarom wordt voorgesteld om vanaf 1 januari 2024 verschillende faciliteiten toe te passen: (i) doorschuiffaciliteiten, (ii) een aandeel-voor-aandeel-fusiefaciliteit (met inbegrip van een vrijstelling overdrachtsbelasting), of (iii) een uitgestelde betalingsverplichting (gespreid over tien jaar). Herstructureringen die gebruik maken van deze faciliteiten kunnen worden uitgevoerd in het jaar 2024 om het belastingmoment van 1 januari 2025 te vermijden. De vrijstelling overdrachtsbelasting geldt echter alleen voor CV's en FGR's die al bestonden op 19 september 2023 om 15:15 uur.

### **Wijziging VBI-regeling**

Onder bepaalde strikte voorwaarden kunnen bepaalde beleggingsentiteiten de VBI-regeling toepassen, wat resulteert in een belastingvrije positie voor de vennootschapsbelasting en dividendbelasting. In lijn met de voorgestelde wijzigingen in de FGR-classificatieregels zal de VBI-regeling zodanig worden gewijzigd dat alleen entiteiten die gereguleerd zijn op grond van de Wet op het financieel toezicht de VBI-status kunnen aanvragen. In het algemeen betekent dit dat het VBI-regime vanaf 1 januari 2025 niet langer beschikbaar zal zijn voor beleggingsinstellingen in familiebezit.

### **Verlenging EIA, MIA en Vamil**

De Energie-investeringsaftrek (EIA), de Milieu-investeringsaftrek (MIA) en de Willekeurige afschrijving milieu-investeringen (Vamil) zijn momenteel beschikbaar tot 31 december 2023. Na de over het algemeen positieve evaluaties van deze investeringsaftrek wordt voorgesteld om deze maatregelen te verlengen tot ten minste 31 december 2028. Wat de EIA betreft, wordt het aftrekpercentage vanaf 1 januari 2024 verlaagd van 45,5% naar 40,5% vanwege budgetoverschrijdingen.

### **Per 2024 wordt verhuurd vastgoed standaard aangemerkt als beleggingsvermogen**

Het kabinet wil verhuurd (of anderszins ter beschikking gesteld) vastgoed aan derden, of gedeelten daarvan, standaard aanmerken als beleggingsvermogen voor toepassing van de bedrijfsopvolgingsregeling en de doorschuifregeling in de inkomstenbelasting. Dit geldt niet alleen bij feitelijke terbeschikkingstelling op het moment van de verkrijging, maar ook wanneer het vastgoed bestemd is om ter beschikking te worden gesteld aan een derde. Voor zover het vastgoed is gefinancierd met schulden, worden deze schulden ook aangemerkt als beleggingsvermogen.

Vastgoed dat wordt gebruikt binnen de 'eigen onderneming' blijft tot het ondernemingsvermogen behoren. Hetzelfde geldt (kort gezegd) voor vastgoed dat wordt verhuurd aan een andere onderneming waarin de erflater of schenker een (in)direct aanmerkelijk belang (tenminste 5%) heeft.

Als het vastgoed, of gedeelten daarvan, naar tijdsevenredigheid voor 10% of minder ter beschikking wordt gesteld aan een ander, is de maatregel niet van toepassing.

Tijdelijke verhuur van vastgoed in de dienstensector, zoals hotels, cafés, restaurants, tennisbanen, bowlingbanen en squashbanen, vallen niet onder de maatregel. Dergelijk vastgoed wordt dus niet standaard als beleggingsvermogen aangemerkt.

## Wetgeving die in 2024 van kracht wordt

Naast de hierboven genoemde voorstellen zijn er een aantal wetgevingsvoorstellen die al volledig zijn aangenomen en vanaf 2024 automatisch van kracht worden.

### Conditionele bronbelasting op dividenden

Op 1 januari 2024 wordt wetgeving van kracht die een conditionele bronbelasting invoert op dividendbetalingen (en andere soorten winstuitkeringen). De conditionele bronbelasting zal van toepassing zijn op dividenden die worden uitgekeerd aan laagbelaste jurisdicties en/of jurisdicties die op de zwarte lijst van de EU staan, aan bepaalde hybride entiteiten en in bepaalde situaties die als misbruik worden beschouwd.

De conditionele bronbelasting op dividenden zal worden geïntegreerd in de Wet Bronbelasting 2021, die momenteel alleen van toepassing is op intragroepsrente en royaltybetalingen. Het tarief is vastgesteld op het algemene vennootschapsbelastingtarief, dat in 2024 25,8% zal bedragen, wat kan leiden tot een verhoging van de Nederlandse bronbelasting op dividenden naar 25,8%.

Wat Nederlandse coöperaties betreft, vallen, in tegenstelling tot de bestaande dividendbelasting, dividenduitkeringen binnen een groep door alle coöperaties (inclusief zogenaamde niet-houdstercoöperaties/vastgoedcoöperaties), onder het toepassingsgebied van de conditionele dividendbelasting.

### Wijzigingen aanmerkelijkbelangregeling

Het belastingtarief voor de aanmerkelijkbelangregeling (box 2) wordt in twee schijven verdeeld. Per 1 januari 2024 geldt een tarief van 24,5% voor de eerste EUR 67.000 aan inkomsten en 31% voor het meerdere. Momenteel geldt een vast tarief van 26,9%. Dit is relevant voor alle natuurlijke personen die inkomsten verkrijgen uit entiteiten (bijv. vastgoedentiteiten) waarin zij een aanmerkelijk belang hebben (in principe meer dan 5%).

## Andere aangekondigde wijzigingen per 1 januari 2024 en latere jaren

### Regulering middenhuurwoningen

Op 27 februari 2023 heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening het ontwerp van de Wet betaalbare huur gepubliceerd. Deze wet regelt huurprijzen in het middensegment van de markt en wijzigt de huidige huurregulering. Toen de wet werd gepubliceerd, was het de bedoeling dat de wet op 1 januari 2024 in werking zou treden. Met de val van het kabinet op 6 juli 2023 werd onduidelijk welke gevolgen de val zou hebben voor (de inwerkingtreding van) de wet. Op 12 september 2023 heeft de Tweede Kamer vastgesteld dat deze wet geen controversieel wetsvoorstel is, wat betekent dat het parlement de wet verder zal behandelen. Het is echter nog onduidelijk of een meerderheid in het parlement voor de wet zal stemmen, aangezien het regeerakkoord tussen de regeringspartijen niet meer van kracht is en er na de verkiezingen van 22 november 2023 een nieuwe Tweede Kamer zal worden geïnstalleerd.

Mocht je geïnteresseerd zijn in meer informatie over de Wet betaalbare huur, dan verwijzen we je graag door naar onze eerdere blog via [deze link](#).

### Beperking renteaftrek (earningsstrippingmaatregel)

Voorgesteld wordt om de aftrekbaarheid van rente op grond van de earningsstrippingmaatregel aan te scherpen door de drempel van EUR 1.000.000 te schrappen voor ondernemingen die vastgoed bezitten dat aan derden wordt verhuurd.

Volgens de earningsstrippingmaatregel zoals die nu van toepassing is, is de aftrekbaarheid van nettorentelasten (d.w.z. het saldo van rentekosten en rentebaten inclusief valutaresultaten op de leningen) voor vennootschapsbelastingdoeleinden beperkt tot het hoogste van de volgende bedragen (i) 20% van de fiscale EBITDA (voorheen 30%), en (ii) een drempel van 1.000.000 euro. De ratio wordt toegepast op het niveau van de belastingplichtige (in geval van een fiscale eenheid op het niveau van de fiscale eenheid). Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen intragroepsrente en kosten van derden.

Bij de invoering van de earningsstrippingmaatregel erkende het Ministerie van Financiën dat verbonden entiteiten de drempel van EUR 1.000.000 meerdere keren zouden kunnen toepassen. De wetgever had echter al aangekondigd dat, mocht het opsplitsen van activa over meerdere entiteiten in de praktijk vaak voorkomen, er antifragmentatieregels kunnen worden ingevoerd.

In april 2023 kondigde het Ministerie van Financiën een wijziging aan van de earningsstrippingmaatregel, met als doel de drempel van EUR 1.000.000 niet toe te passen op vennootschappen die onroerend goed bezitten dat aan derden wordt verhuurd. Dit betekent dat dergelijke belastingplichtigen voor de aftrek van rentelasten alleen kunnen vertrouwen op de EBITDA-drempel van 20%. Dit is een (verdere) aanscherping van de renteaftrekregels voor belastingplichtigen die zich bezighouden met de verhuur van onroerend goed.

Het is de bedoeling dat deze maatregel ingaat op 1 januari 2025. Naar verwachting wordt op Prinsjesdag in september 2024 een wetsvoorstel gepubliceerd.

### **Herziening van de btw op verbouwingdiensten**

Eerder dit jaar werd aangekondigd dat er een btw-herzieningsperiode wordt overwogen voor diensten zoals renovatie- en verbouwingdiensten, vergelijkbaar met de herzieningsperiode bij een btw-belaste overdracht van vastgoed (we verwijzen naar onze eerdere blog via [deze link](#)). Deze maatregel is niet opgenomen in de Prinsjesdagvoorstellen en het blijft onzeker of en wanneer er een wetsvoorstel zal volgen. In een aparte brief van de staatssecretaris van Financiën aan de Tweede Kamer die op Prinsjesdag is verstuurd, wordt echter herhaald dat dit voorstel nog steeds op tafel ligt en dat er mogelijk op korte termijn een wetsvoorstel ter consultatie volgt.

### **Beperking van de splitsingsvrijstelling in de overdrachtsbelasting**

Eerder werd bekend dat het Ministerie van Financiën overweegt om de voorwaarden voor de splitsingsvrijstelling in de overdrachtsbelasting strenger te maken, waardoor het moeilijker wordt om vastgoed te herstructureren zonder de heffing van overdrachtsbelasting (we verwijzen naar onze eerdere blog via [deze link](#)). Deze maatregel is niet opgenomen in de Prinsjesdagvoorstellen en het blijft onzeker of en wanneer er een wetsvoorstel zal volgen. In een aparte brief van de staatssecretaris van Financiën aan de Tweede Kamer die op Prinsjesdag is verstuurd, wordt echter herhaald dat dit voorstel nog steeds op tafel ligt en dat er mogelijk op korte termijn een wetsvoorstel ter consultatie volgt.

### **Aanpassing vrijstelling overdrachtsbelasting voor kavelruil**

De vrijstelling van overdrachtsbelasting voor kavelruil kan worden toegepast op verkrijgingen die plaatsvinden onder de Wet inrichting landelijk gebied (WILG) en vanaf 1 januari 2024 onder de Omgevingswet. Hieronder valt ook kavelruil bij overeenkomst (vrijwillige kavelruil). Het doel van de vrijstelling is dat de overdrachtsbelasting geen belemmering vormt voor het realiseren van een structurele verbetering van het landelijk gebied. In een aparte brief van de staatssecretaris van Financiën aan de Tweede Kamer die op Prinsjesdag is verstuurd, staat dat het Ministerie van Financiën overweegt de voorwaarden voor deze vrijstelling aan te scherpen, omdat uit signalen van de Belastingdienst blijkt dat partijen buiten de beoogde doelgroep deze vrijstelling puur gebruiken om een belastingvoordeel te behalen.

## Contact

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met uw vaste Loyens & Loeff adviseur.

#### Disclaimer

Hoewel deze publicatie met grote zorgvuldigheid is samengesteld, aanvaarden Loyens & Loeff N.V. en alle andere entiteiten, samenwerkingsverbanden, personen en praktijken die handelen onder de naam 'Loyens & Loeff', geen enkele aansprakelijkheid voor de gevolgen van het gebruik van de informatie uit deze uitgave zonder hun medewerking. De aangeboden informatie is bedoeld ter algemene informatie en kan niet worden beschouwd als advies.