

17 september 2024

Prinsjesdag 2024 Vastgoed Update



Op 17 september 2024 heeft de regering het Belastingplan 2025 gepubliceerd. In deze update vatten we de laatste voorstellen en wetwijzigingen samen die in de nabije toekomst van kracht worden en die relevant zijn voor de Nederlandse vastgoedmarkt.

Maatregelen Belastingplan 2025

De volgende vastgoed gerelateerde maatregelen zijn tijdens Prinsjesdag aangekondigd.

Tarief overdrachtsbelasting voor huurwoningen en tweede woningen gaat omlaag

Per 1 januari 2026 zal het standaard overdrachtsbelastingtarief van 10,4% niet langer van toepassing zijn op de verkrijging van huurwoningen en tweede woningen. Voor de aankoop van woningen wordt per 1 januari 2026 een nieuw overdrachtsbelastingtarief van 8% ingevoerd. Het overdrachtsbelastingtarief van 8% voor woningen zal naar verwachting alleen van toepassing zijn als de woning op het moment van verkrijging 'naar zijn aard geschikt is voor woondoeleinden'. Het 8% overdrachtsbelastingtarief zal dus naar verwachting niet van toepassing zijn op de aankoop van bestaand niet-residentieel vastgoed dat na verkrijging zal worden herontwikkeld of getransformeerd tot residentieel vastgoed. Doorgaans vormt het verlijden van de notariële akte van overdracht het belastbare feit voor de overdrachtsbelasting en is dat moment bepalend voor het toepasselijke overdrachtsbelastingtarief. Opmerkelijk genoeg bevat het Belastingplan 2025 geen concreet wetsvoorstel voor deze tariefsverlaging. De tariefsverlaging zal worden verwerkt in een nota van wijziging op het Belastingplan 2025.

Btw-verhoging voor hotelovernachtingen, vakantieverblijf en short stay

Het verlaagde btw-tarief van 9% voor hotelovernachtingen en vergelijkbare accommodaties zal per 1 januari 2026 niet langer van toepassing zijn. Vanaf die datum geldt het standaard btw-tarief van 21% voor deze diensten.

De afschaffing van het 9%-tarief voor hotelovernachtingen zal niet alleen gevolgen hebben voor hotels en verhuurders van vakantiewoningen. Deze maatregel zal ook gevolgen hebben voor short stay verhuurders en voor werkgevers en uitzendbureaus die hun personeel gemeubileerde huisvesting voor korte duur bieden. Het 21%-tarief zal gelden voor diensten die worden verricht vanaf 1 januari 2026. In afwijking van de reguliere btw-regels zijn vooruitbetalingen van voor die datum ook al onderworpen aan het 21%-tarief.

Invoering van btw-herzieningsperiode voor vastgoedgerelateerde investeringsdiensten

Er komen nieuwe administratieve verplichtingen voor alle eigenaren en gebruikers van vastgoed die vastgoed gerelateerde investeringsdiensten afnemen. Dergelijke diensten worden gekenmerkt door hun duurzame karakter. Het gaat om diensten aan vastgoed zoals renovatie, uitbreiding, reparatie of vervanging en onderhoud van vastgoed. Sloopwerkzaamheden in verband met renovatie vallen hier ook onder. Er komt een (vijfjarige) btw-herzieningsperiode voor dergelijke diensten met een factuurbedrag van € 30.000 of hoger. Hoewel het ontwerpvoorstel is gericht op btw-besparende praktijken met betrekking tot short stay verhuur structuren met gerenoveerde woningen en vastgoed dat is herontwikkeld van niet-woningen naar woningen, zal de voorgestelde herzieningsperiode alle ondernemers raken die onroerend goed bezitten of gebruiken. Er wordt een overgangperiode voorgesteld, waarbij de maatregel op 1 januari 2026 in werking zal treden.

Deze maatregel is opgenomen in het Belastingplan 2025 en verder uitgewerkt in het concept van het eindejaarsbesluit 2024 dat op 5 september 2024 ter consultatie werd gepubliceerd. Het definitieve eindejaarsbesluit 2024 zal naar verwachting eind december 2024 worden gepubliceerd. Eerder dit jaar werd ook al een ontwerp van wetsvoorstel tot herziening van de btw op investeringsdiensten ter consultatie gepubliceerd (we verwijzen naar onze blog via [deze link](#)).

Earningsstrippingregel

Onder de earningsstrippingregel is de aftrekbaarheid van nettorentelasten (het saldo van rentelasten en rentebaten), inclusief valutaresultaten op leningen, momenteel beperkt tot het hoogste van: (i) 20% van de gecorrigeerde winst en (ii) een drempel van 1.000.000 euro. De beperking wordt toegepast op het niveau van de belastingbetaler en er wordt geen onderscheid gemaakt tussen rente en kosten betaald binnen de groep of aan derden.

In het Belastingplan 2025 worden twee wijzigingen voorgesteld:

- **De verhoging van de gecorrigeerde winst-limiet van 20% naar 25%**
Deze wijziging is bedoeld om de Nederlandse implementatie van de regel zoals opgenomen in de EU Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD) meer in lijn te brengen met de implementatie in andere EU-lidstaten.
- **Aanscherping van de earningsstrippingregel voor bepaalde vastgoedondernemingen**
Zoals aangekondigd op Prinsjesdag 2023 wordt de aftrekbaarheid van rente onder de earningsstrippingregel verder beperkt voor vastgoedbeleggingsmaatschappijen. Beoogd wordt om te voorkomen dat vennootschappen worden opgeknipt met het oog op het gebruik van de drempel van 1.000.000 euro door meerdere belastingplichtigen. Hiervoor zal de drempel van 1.000.000 euro komen te vervallen voor vastgoedbeleggingsvennootschappen waarvan de gecorrigeerde bezittingen - voor ten minste de helft van het jaar - voor 70% of meer bestaat uit onroerend goed, voor zover dit onroerend goed ter beschikking wordt gesteld van niet-verbonden lichamen of personen. Dergelijke belastingplichtigen kunnen vanaf 1 januari 2025 alleen een beroep doen op de (voorgestelde) gecorrigeerde winst-drempel van 25%.

Nieuw groepsbegrip in de Wet bronbelasting 2021

Nederland heft een bronbelasting op rente, royalty's en dividenden aan gelieerde entiteiten in laagbelastende jurisdicties of in jurisdicties die op de zwarte lijst van de EU staan, aan bepaalde hybride entiteiten en in misbruiksituaties.

Voornamelijk voor structuren waarbij een hybride entiteit betrokken is, zorgt de huidige definitie van samenwerkende groepen voor onzekerheid, vooral omdat de belastingdienst vooraf geen zekerheid geeft over de aan- of afwezigheid van een samenwerkende groep. Daarnaast kan de huidige definitie ertoe leiden dat bronbelasting wordt geheven in gevallen waarin dat niet de bedoeling is, wat leidt tot overkill.

Om dit negatieve effect op het Nederlandse investeringsklimaat tegen te gaan, wordt een nieuwe groepsdefinitie voorgesteld in de Wet bronbelasting 2021. De voorgestelde nieuwe groepsdefinitie wordt een 'kwalificerende eenheid' genoemd. Dit begrip zou van toepassing moeten zijn op situaties waarin entiteiten:

- gezamenlijk handelen;
- met als hoofddoel, of een van de hoofddoelen, te voorkomen dat bronbelasting wordt geheven bij een van die entiteiten (Doeleis).

De bewijslast met betrekking tot het bestaan van een kwalificerende eenheid ligt bij de belastinginspecteur.

Gezien de zeer welkome introductie van de Doeleis bij de kwalificatie van een kwalificerende eenheid, de gegeven voorbeelden in het Belastingplan 2025 en de mogelijkheid om vooraf zekerheid te krijgen over de kwalificerende eenheid, is de verwachting dat alleen structuren die (deels) zijn opgezet om bronbelasting te ontwijken zullen worden aangepakt.

Uitbreiding definitie verbonden lichaam naar aanleiding van gewijzigde regels voor classificatie van entiteiten

De Wet op de vennootschapsbelasting 1969 (**Wet VPB**) hanteert voor sommige bepalingen een 'verbonden lichaam'-definitie, die met name relevant is voor de renteaftrekbepanking die de aftrek van financieringskosten binnen een groep beperkt in bepaalde 'misbruiksituaties' (artikel 10a Wet VPB). Aangezien Nederlandse personenvennootschappen, buitenlandse vergelijkbare entiteiten en buitenlandse fiscaal transparante entiteiten waarbij de symmetrische benadering wordt toegepast vanaf 1 januari 2025 voor Nederlandse belastingdoeleinden als transparant worden aangemerkt (zie ook hieronder), zou deze definitie van verbonden lichaam niet langer van toepassing zijn op dergelijke personenvennootschappen en entiteiten. Daarom wordt voorgesteld om de definitie van verbonden lichaam, inclusief de definitie van samenwerkende groep, uit te breiden met voornoemde personenvennootschappen en entiteiten.

Wetgeving die op 1 januari 2025 van kracht wordt

Naast de hierboven genoemde voorstellen, zijn er een aantal wetsvoorstellen die al zijn aangenomen en automatisch in werking zullen treden per 2025.

Schrappen van de 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 treedt in werking vanaf 1 januari 2025. Voor bepaalde lopende ontwikkelingsprojecten geldt een overgangsregeling. Deze maatregel was opgenomen in het Belastingplan 2024 en is reeds aangenomen door het parlement.

Achtergrond

Op dit moment kan nieuwbouw vastgoed worden verworven zonder btw of overdrachtsbelasting door alle aandelen in de betreffende onroerendezaakrechtspersoon (OZR) te verwerven, aangezien de overdracht van dergelijke aandelen niet belastbaar is met btw en is vrijgesteld van overdrachtsbelasting. De vrijstelling van overdrachtsbelasting vloeit voort uit de zogenaamde *Doorkijkarresten*, waarin de Hoge Raad oordeelde dat de samenloopvrijstelling van de overdrachtsbelasting ook van toepassing is op een aandelentransactie als de samenloopvrijstelling van toepassing zou zijn geweest op een directe overdracht van het onroerend goed (stenentransactie). Een directe overdracht van nieuwbouw onroerend goed is belast met btw en profiteert van de samenloopvrijstelling in de overdrachtsbelasting. De share deal-strategie wordt vaak gebruikt door ontwikkelaars van vastgoed met btw-vrijgestelde huurovereenkomsten, zoals woningen of zorginstellingen.

De vorige regering beschouwde het verschil in belastingheffing tussen asset deals en share deals onder de huidige regels als een verstoring van het gelijke speelveld en wilde dit oplossen door overdrachtsbelasting te heffen op bepaalde aandelentransacties.

Daartoe wordt de overdrachtsbelastingvrijstelling afgeschaft voor aandelentransacties van OZR's die bouwgrond en nieuwbouw onroerend goed bezitten dat (deels) wordt gebruikt voor btw-vrijgestelde doeleinden.

Vrijstelling blijft bestaan voor onroerend goed dat voor btw-belaste doeleinden wordt gebruikt

De vrijstelling overdrachtsbelasting blijft gelden voor de verkrijging van aandelen in OZR's die eigenaar zijn van nieuw onroerend goed dat wordt gebruikt voor activiteiten waarbij de btw in de twee jaar na de verkrijging voor ten minste 90% kan worden afgetrokken. De reden voor deze uitzondering is dat de wetswijziging btw-beparende constructies moet tegengaan, en dergelijke btw-besparingen worden niet beschouwd als een motief voor een aandelentransactie in het geval van een btw-aftrekrecht van ten minste 90% voor het onroerend goed. Bijgevolg zouden aandelentransacties met nieuw gebouwd logistiek, kantoor- en winkelvastgoed in de meeste gevallen nog steeds in aanmerking moeten komen voor de vrijstelling van overdrachtsbelasting, aangezien dit type onroerend goed vaak voor minstens 90% btw-belast wordt verhuurd.

Nieuw overdrachtsbelastingtarief van 4%

Om overkill met deze maatregel te voorkomen, wordt een nieuw overdrachtsbelastingtarief van 4% geïntroduceerd voor de verwerving van aandelen in OZR's met bouwgrond en nieuw onroerend goed waarvoor minder dan 90% btw-aftrekrecht bestaat. Voor dit nieuwe onroerend goed kan ten minste een deel van de btw op bouwkosten niet worden teruggevorderd, wat een lager overdrachtsbelastingtarief dan het algemene tarief van 10,4% rechtvaardigt (tarief 2024).

Overgangsrecht

Er is overgangsrecht voor lopende ontwikkelprojecten. Verkrijgingen van aandelen in OZR's die bouwgrond of nieuw gebouwd onroerend goed bezitten, komen in aanmerking voor de vrijstelling van overdrachtsbelasting als vóór 19 september 2023, 15:15 uur schriftelijk een intentieverklaring (LOI) is ondertekend met de beoogde koper, 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 hebben gedaan bij de Belastingdienst. Verder moet het aannemelijk zijn dat het sluiten van de LOI niet hoofdzakelijk gericht was op het gebruik maken van het overgangsrecht.

Commanditaire vennootschappen

De samenloopvrijstelling overdrachtsbelasting geldt ook bij de verkrijging van een belang in een commanditaire vennootschap of in vergelijkbare, fiscaal transparante vehikels met bouwgrond of nieuw onroerend goed. Net als bij de verwerving van aandelen wordt de verwerving van een dergelijk belang niet belast met btw. In het kielzog van de afschaffing van de samenloopvrijstelling van de overdrachtsbelasting voor bepaalde aandelentransacties, wordt de samenloopvrijstelling op de verwerving van een belang in een commanditaire vennootschap en soortgelijke vehikels naar verwachting afgeschaft voor zover de vennootschap nieuw onroerend goed bezit dat wordt gebruikt voor activiteiten waarbij de btw in de twee jaar na de verwerving voor minder dan 90% kan worden afgetrokken. In plaats daarvan zou het overdrachtsbelastingtarief van 4% ook van toepassing moeten zijn op deze verwervingen. Het beleidsbesluit van de staatssecretaris van Financiën over de toepassing van de samenloop van overdrachtsbelasting en btw zal naar verwachting worden bijgewerkt op dit punt.

Nieuwe classificatieregels rechtsvormen

Vanaf 1 januari 2025 worden commanditaire vennootschappen (CV's) en vergelijkbare buitenlandse vennootschappen voor Nederlandse belastingdoeleinden aangemerkt als transparant, behalve wanneer de vennootschap ook zou worden aangemerkt als niet-transparant fonds voor gemene rekening (FGR; in dat geval gaat de FGR-kwalificatie voor). Dit geldt ook voor bestaande niet-transparante CV's, die onmiddellijk voorafgaand aan 1 januari 2025 niet langer vennootschapsbelastingplichtig zullen zijn als gevolg van de overgang naar een fiscaal transparante kwalificatie. Daarnaast worden de fiscale kwalificatieregels die van toepassing zijn op FGR's gewijzigd per 1 januari 2025. Kort gezegd kan een FGR alleen niet-transparant zijn als het: (i) gereguleerd is en (ii) de participaties in het FGR vrij verhandelbaar zijn.

De Nederlandse classificatieregels voor buitenlandse entiteiten zullen ook veranderen. Als uitgangspunt kwalificeren zij nog steeds in overeenstemming met de kwalificatie van een vergelijkbare rechtsvorm naar Nederlands recht (de rechtsvormvergelijkingmethode). Echter, en dit is nieuw, als er geen duidelijk vergelijkbare Nederlandse rechtsvorm is, wordt de kwalificatie voor buitenlandse belastingdoeleinden in het algemeen ook voor Nederlandse belastingdoeleinden gevolgd, als het buitenlandse lichaam buiten Nederland is gevestigd (de symmetrische benadering). Buitenlandse entiteiten zonder duidelijk vergelijkbare Nederlandse rechtsvorm die in Nederland zijn gevestigd, worden voor Nederlandse belastingdoeleinden altijd als niet-transparant aangemerkt. Hierdoor kwalificeren ze als binnenlandse belastingplichtigen in Nederland. De nieuwe kwalificatieregels voor rechtsvormen kunnen leiden tot belastingheffing als gevolg van de overgang van een niet-transparante naar een fiscaal transparante kwalificatie. Hiervoor voorziet het overgangsrecht gedurende 2024, onder bepaalde voorwaarden, in verschillende faciliteiten om dit risico voor zowel de betrokken entiteiten als hun participanten te beperken.

De nieuwe kwalificatieregels en het overgangsrecht worden in detail beschreven in onze [Quoted](#) van juni 2024.

Afschaffing van direct onroerend goed als gekwalificeerde investering voor FBI's

Een bedrijf kan, onder voorwaarden, in aanmerking komen voor het regime van de fiscale beleggingsinstelling (*FBI-regeling*), wat resulteert in een vennootschapsbelastingtarief van 0% en een verplichte jaarlijkse winstuitkering die over het algemeen aan 15% Nederlandse dividendbelasting is onderworpen. Vanaf 1 januari 2025 mag een fiscale beleggingsinstelling geen *directe* beleggingen in Nederlands vastgoed meer aanhouden. Het blijft onder andere mogelijk om directe beleggingen in niet-Nederlands vastgoed en indirecte beleggingen in Nederlands vastgoed van een reguliere belastingplichtige aan te houden.

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.