



Fiscale aspecten bij opzetten van een vastgoedfonds

Maarten Jan Brouwer
Jan Pieter van Eck

Disclaimer vooraf: sinds het opstellen van deze presentatie, is het Regeerakkoord Rutte II gepubliceerd. Hierin staan diverse voorstellen die van invloed kunnen zijn.

Bij het opzetten van een vastgoedfonds is het van groot belang rekening te houden met de fiscale aspecten. Belastingen bepalen immers in hoge mate het rendement op de beleggingen. In deze presentatie staat een beknopte uiteenzetting van enkele fiscale aspecten.

Van belang zijn in de praktijk steeds:

1. Fiscale efficiëntie;
2. Herkenbaarheid voor beleggers.

Ad 1. Belangrijkste is dat (vrijwel altijd) het fonds geen Vpb is verschuldigd. Beoogde beleggers zijn immers vaak box 3 beleggers/institutionele partijen. Ook overdrachtsbelasting en dividendbelasting spelen een rol.

Ad 2. Herkenbaarheid, mede in juridische vormgeving en fiscale uitwerking, is belangrijk voor de acceptatie bij beleggers.

Nb: let altijd op regulatoire aspecten! AFM, vergunning voor fondsbeheerder, prospectusplicht, etc. Deze presentatie gaat daar niet op in!

Een vastgoedfonds moet in de meeste gevallen in ieder geval aan de volgende randvoorwaarden voldoen om fiscaal efficiënt te zijn ingericht:

- Geen vennootschapsbelasting op fondsniveau oproepen voor beleggers;
- Geen bronbelasting op uitkeringen aan beleggers;
- Geen overdrachtsbelasting bij toe- en uittreding van beleggers.

Voldoen aan de eerste randvoorwaarde is hoofdmoot in deze presentatie. De andere twee (div bel & ovb) komen ook aan bod, maar minder uitputtend.

In Nederland komen dan in beginsel volgende fondsvormen in aanmerking:

1. Een vennootschapsbelastingplichtig beleggingsfonds in de vorm van een Fiscale Beleggingsinstelling (FBI);
2. Een fiscaal transparant en daarom niet vennootschapsbelastingplichtig beleggingsfonds.

Ad1: Fiscale beleggingsinstelling (FBI)



Een FBI is onderworpen aan 0% vennootschapsbelasting mits aan een aantal specifieke voorwaarden wordt voldaan:

- De FBI is een NV, BV of fonds voor gemene rekening (FGR) (!), of een daarmee vergelijkbare buitenlandse rechtsvorm.
- Het doel en feitelijke werkzaamheid van de FBI is uitsluitend het beleggen van vermogen.
- De mate van financiering van de FBI met vreemd vermogen is wettelijk begrensd.
- De fiscale winst van de FBI (uitgezonderd vermogenswinsten) dient niet later dan acht maanden na afloop van elk jaar aan de aandeelhouders te worden uitgekeerd.
- De FBI dient aan bepaalde eisen te voldoen ten aanzien van de aandeelhouders (gericht op particuliere beleggers en vrijgestelde institutionele beleggers).

Op uitdelingen van de FBI dient (in principe) 15% dividendbelasting te worden ingehouden. Onder bepaalde voorwaarden kunnen beleggers deze dividendbelasting terugvragen of verrekenen.

Ad2: Fiscaal Transparant

Dit zijn – bijvoorbeeld – een commanditaire vennootschap (CV), maatschap en FGR. Zie hierna voor meer details. Deze presentatie gaat uit van ofwel een CV ofwel een FGR. In beginsel houdt het zijn van fiscaal transparant in:

- Fonds is zelf niet onderworpen aan vennootschapsbelasting;
- Op de uitkeringen hoeft geen dividendbelasting te worden ingehouden;
- Het resultaat en het vermogen van het fonds worden rechtstreeks toegerekend aan de beleggers en worden aldaar in de heffing van Nederlandse belasting betrokken; en
- Vanuit de optiek van de beleggers zal er voor fiscale doeleinden derhalve sprake zijn van een directe belegging in het vastgoed.

Fiscaal transparant of FBI? (1)



Voordelen fiscaal transparant ten opzichte van FBI:

1. Dividendbelasting: meestal géén dividendbelasting op 'uitkeringen' van het fonds aan de beleggers. Dividendbelasting is met name bij buitenlandse beleggers niet altijd te verrekenen of terug te vragen.
2. In geval fiscaal winstregime van toepassing bij belegger: voor deze belegger is het – onder voorwaarden – toegestaan om bijvoorbeeld een herinvesteringsreserve (HIR) te gebruiken, ruilarresten toe te passen etc.
3. Flexibel: voor een fiscaal transparant fonds gelden geen strikte financierings- en aandeelhouderseisen zoals bij de FBI.
4. Inbreng: indien een van de initiatiefnemers van het fonds eigen vastgoed wenst in te brengen, dan kan deze inbreng voorafgaand aan de toetreding van externe overdrachtsbelasting plaatsvinden (kan niet bij FBI).

Fiscaal transparant of FBI? (2)

Nadelen fiscaal transparant ten opzichte van FBI:

1. Buitenlandse beleggers: buitenlandse participanten in het fonds worden belastingplichtig in Nederland voor de heffing van inkomstenbelasting c.q. vennootschapsbelasting over het aan hen toerekenbare aandeel in het resultaat van het fonds. Dit geldt – onder voorwaarden! - niet voor alle buitenlandse vrijgestelde beleggers (zoals pensioenfondsen, verenigingen, stichtingen, ANBI's). Check hiervoor de belastingverdragen.
2. Overdraagbaarheid: om fiscaal transparant te kunnen zijn, gelden vrijwel altijd beperkingen voor de overdraagbaarheid van de participaties. Hoewel enige flexibiliteit mogelijk is, kunt u het best uitgaan van een benodigde toestemming van alle participanten bij overdrachten (bij het FGR wat meer flexibiliteit). Bij een FBI hoeft de overdraagbaarheid van de aandelen geheel niet te zijn beperkt.

Transparant – CV of FGR?

Transparante CV:

Er geldt een toestemmingsvereiste. Dit houdt in dat voor de toetreding en vervanging van commanditaire vennoten (de beleggers) de toestemming van alle overige vennoten is vereist. Nb: in CV-overeenkomst mag een bepaling worden opgenomen over fictieve toestemming bij uitblijven reactie.

Transparant FGR:

Hier werkt het anders. Een FGR is fiscaal transparant indien de participaties – zonder toestemming van de andere deelgerechtigden – uitsluitend aan het FGR zelf en bloed- en aanverwanten in de rechte linie kunnen worden vervreemd en het FGR vrijelijk participaties kan uitgeven (dit noemt men wel: de 'inkoopvariant'). Dit is een voordeel ten opzichte van een CV. De mogelijkheid bestaat participanten gedurende de looptijd van het fonds op regelmatige basis te laten toe- en uittreden.

Korte samenvatting:

De regeling is ingewikkeld. Kort gezegd komt het erop neer dat via artikel 2 en artikel 4 Wet belastingen van rechtsverkeer 1970 de wetgever een regeling heeft getroffen dat de verkrijging van 'kleine plukjes' in een vastgoedfonds niet zal worden getroffen met overdrachtsbelasting mits het fonds juist is gestructureerd.

Dit geldt voor zowel de FBI-fondsen als de fiscaal transparante fondsen in vrijwel gelijke vorm. Voor beide geldt dat de verkrijging van aandelen c.q. participaties in het fonds - onder voorwaarden - buiten de heffing van overdrachtsbelasting blijft indien het belang van de belegger in het fonds beneden de 1/3^{de} blijft.

Bijzondere adressen bij de Belastingdienst voor vastgoedfondsen:

Belastingdienst/Directie Grote ondernemingen
Aanspreekpunt Vastgoedfondsen
Postbus 58944
1040 EE Amsterdam

Indien monumentaal bezit (afstemming transparantie cq aftrek IB):

Belastingdienst/kantoor Amsterdam
Bureau Monumentenpanden
Postbus 58944
1040 EE Amsterdam
Telefoon: 088 - 152 81 55

Mr. Maarten Jan Brouwer
+31 6 14 93 2773
mjbrouwer@cervusbelastingadvies.nl
<https://www.linkedin.com/in/maarten-jan-brouwer-1bb1251>

Mr. Jan Pieter van Eck
+31 6 26 16 4880
jpvaneck@cervusbelastingadvies.nl
www.linkedin.com/pub/jan-pieter-van-eck/0/760/198

De in deze presentatie opgenomen informatie is van algemene aard en heeft geen betrekking op de specifieke omstandigheden van een bepaald individu of een bepaalde entiteit. Hoewel bij de totstandkoming van deze presentatie de grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht, kunnen wij niet garanderen dat de daarin opgenomen informatie op de datum van ontvangst juist en volledig is of dat in de toekomst zal blijven. Op grond van deze informatie dient geen actie ondernomen te worden zonder adequate professionele advisering na een grondig onderzoek van de specifiek van toepassing zijnde situatie.