

Cervus deelt praktijkervaringen: ontwikkeling rondom zorgvastgoed

De afgelopen jaren zijn investeringen in zorgvastgoed enorm gestegen. Volgens het Financieel Dagblad van woensdag 22 augustus 2018 zijn investeringen in zorgvastgoed met 48% toegenomen in het laatste jaar. Een logische ontwikkeling met een vergrijzende bevolking in ons land. Cervus begeleidde al verschillende beleggers-transacties (van belegger naar belegger), zorgexploitanten die nieuwbouwen en projectontwikkelaars voortbrengen. Nog steeds is er krapte in deze markt, dus er zullen nog vele initiatieven volgen waaronder zelfs vormen van crowdfunding. Via deze nieuwsflash delen wij een deel van onze praktijkervaring op dit vlak.

Grote veranderingen in de wereld van zorgvastgoed leidt tot toename transacties

Cervus is onder meer gespecialiseerd in fiscale advisering over zorg en vastgoed. Om die reden zijn wij geregeld betrokken bij deze transacties. Al enkele jaren geleden kon de toename van het aantal transacties voorspeld worden.

Voor een groot deel zijn de transacties terug te voeren op het landelijk thema 'Scheiden wonen en zorg'. Vele zorginstellingen gingen meer risico lopen met het bezit en gebruik van hun vastgoed. Zij besloten tot herontwikkeling van bestaande locaties, het afstoten van locaties en/of in zee te gaan met nieuwe, vaak private, initiatieven.

In al deze dossiers is de fiscaliteit rondom het zorgvastgoed belangrijk. Cervus adviseerde de afgelopen jaren zowel binnenlandse als buitenlandse partijen die actief zijn in de markt van Nederlandse zorgvastgoed.

Fiscale aspecten: een tipje van de sluier

De realisatie van het zorgvastgoed

Iedere investering in zorgvastgoed brengt vele fiscale aspecten met zich mee. Te meer omdat de belastingen die drukken op het uiteindelijk rendement hoog kunnen zijn. Goede fiscale planning is daarom essentieel. Bij de realisatie van nieuw zorgvastgoed spelen de zogenaamde kostprijsverhogende belastingen een cruciale rol. Zorgvuldige begeleiding van de transactie kan deze belastingen beperken. Denk aan de planning op het gebied van btw en overdrachtsbelasting. Hoe lager de kostprijs van het vastgoed, hoe hoger het rendement dat met de investering kan worden behaald. Het is onze ervaring dat met de juiste advisering hier vrijwel altijd optimalisatie mogelijk is voor investeerders. Helaas worden mogelijkheden vaak onbenut gelaten of onvolledig gebruikt. Zo blijkt met name op het gebied van de btw dat er vaak kansen onbenut blijven. Als voorbeeld noemen wij het optimaal gebruik maken van de pro rata (vaak worden de moderne zorgvastgoedgebouwen zowel gebruikt voor belaste als vrijgestelde prestaties) en de mogelijkheden die ontstaan als zorgvastgoedgebouwen samenwerken met zorginstellingen en (bijvoorbeeld tijdelijke verpleging aanbieden). Dit laatste gebeurt – zeker bij de grotere projecten – vrijwel altijd. En omdat er toch gemiddeld 21% van de kostprijs van een gebouw aan btw opgaat heeft het niet optimaliseren van de btw negatieve gevolgen voor het uiteindelijke rendement.

De exploitatie van het zorgvastgoed

Nadat een gebouw in exploitatie is genomen, is het vanzelfsprekend van belang dat investeerders/beleggers over de revenuen van hun investering niet onnodig te veel belasting betalen. Denk hier bijvoorbeeld aan de dividendbelasting, inkomstenbelasting en/of vennootschapsbelasting. Dit onderdeel speelt voor vrijwel alle beleggers, van particulieren in een (besloten)fonds, via not for profit instellingen, tot grote buitenlandse (institutionele)partijen die investeringen in Nederlands vastgoed doen. Ook de fiscale advisering op dit onderdeel vergt altijd maatwerk. Zeker omdat het huidige kabinet in het regeerakkoord vele fiscale maatregelen heeft aangekondigd op dit vlak, is het op dit moment behoedzaam adviseren en manoeuvreren.

Zo staat op het gebied van de dividendbelasting van alles te gebeuren en staat het afschaffen van het regime voor de zogenaamde fiscale beleggingsinstelling (FBI) voor vastgoed op de agenda. Dit FBI-regime wordt niet alleen door beursgenoteerde ondernemingen gebruikt maar ook geregeld door (zorg)instellingen in de non for profit sector. Eerder publiceerde Cervus over het structureren van beleggingsvastgoed een nieuwsbericht met presentatie op haar [website](#).

Nieuwe zorglocaties

De zorgverleners hebben vaak een heel goed beeld van de eisen waaraan de nieuwe locaties moeten voldoen. Logisch is dat 'schaalgrootte' vaak een issue is. Kan er een rendabel zorgverdienmodel in het gebouw worden gerealiseerd?

Hier wringt de schoen vaak. Zorgbehoevenden, de uiteindelijke cliënten, zouden vaak graag meer (kleinere) centrumlocaties betrekken in verband met het voorzieningenniveau. Toch zijn het vaak initiatieven op de 'wat grotere en klassieke locaties' die het redden. Denk aan locaties nabij een zorginstelling, maar ook de grote zorgvilla's buiten een stadscentrum zijn erg populair. Wij zien langzamerhand ook meer initiatieven op het vlak van binnenstedelijke bouw/herontwikkeling naar zorgpanden. Bijvoorbeeld hergebruik van leegstaande winkels- en kantoorpanden. Dat leidt dan tot 'transformatiedossiers' zoals wij fiscalisten dat noemen. Ook deze wereld is erg in beweging en leidt weer tot eigen dynamische fiscale vraagstukken. Interessante planning is ook hier weer mogelijk bijvoorbeeld op het gebied van btw en overdrachtsbelasting. Om die reden heeft RVO hierover een flyer met de 'fiscale basisbeginselen' in transformatiedossier opgesteld.

Uit het publieke domein?

Interessant en lastig fiscaal vraagstuk is ook dat bestaan zorgvastgoed op dit moment 'beklemd' kan zijn voor de zorg. Denk aan een klem uit hoofde van de (zorg)vrijstelling in de Vpb en/of andere publiekrechtelijke wetgeving. Deze klem op vermogens dwingt bij herontwikkeling tot nieuwe, creatieve oplossingen tussen de betrokken partijen in het publiek domein (zorginstellingen en woningcorporaties) en de particuliere sector (ontwikkelaars en beleggers). Dit onderdeel vraagt ook nauwkeurige fiscale begeleiding. Voor de toekomst verwachten wij overigens dat de overheid meer terug zal treden op dit gebied waardoor andere initiatieven mogelijk zijn.

Cervus & samenwerking

Cervus heeft heel bewust gekozen om een onafhankelijke belastingadviseur voor klanten te kunnen zijn. Dit betekent dat wij in al deze dossiers nauw samenwerken met verschillende gerenommeerde projectontwikkelaars, notarissen, advocaten en accountants wiens diensten ook vrijwel altijd noodzakelijk zijn in deze trajecten. Ons netwerk hierin is groot. Bent u benieuwd wat Cervus voor u kan betekenen? Neem dan contact met ons op.

Contact Cervus Belastingadvies

Jan Pieter van Eck

Wipstrikerallee 95

8023 DW Zwolle

Tel: 038 453 0371

www.cervusbelastingadvies.nl

Oudezijds Voorburgwal 217-D

1012 EX Amsterdam

Tel: 06 2616 4880