



THEORIE EN PRAKTIJK VAN DE CV

TON OOSTENRIJK

In de praktijk komen samenwerkingsverbanden met betrekking tot vastgoedinvesteringen voor in diverse smaken en pluimage. De commanditaire vennootschap (de vastgoed-cv) is wellicht wel een van de bekendste personenvennootschappen die daarvoor wordt ingezet. Projectontwikkelaars en bouwers structuren hun gezamenlijke objecten op deze wijze, maar ook vastgoedbeleggingen worden op deze wijze vormgegeven.

Die cv's zijn fiscaal wel- (besloten) of niet-transparant (open). Bij fiscale transparantie kun je de cv eigenlijk wegdenken; commandieten/participanten worden zelf belast voor de inkomsten- en vennootschapsbelasting, overeenkomstig hun aandeel in het directe en indirecte resultaat in het vastgoed (en dat is belangrijk om bijvoorbeeld winsten met verliezen te kunnen verrekenen of om belast te worden in box 3, bij particuliere participanten).

Is geen sprake van transparantie, dan is de cv zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. En even voor alle duidelijkheid: dat geldt alleen voor het commanditaire deel; voor het deel dat toekomt aan de beherende vennoot of vennoten is altijd sprake van transparantie.

Of sprake is van transparantie wordt bepaald door de vervangings- en toetredingsregels voor commanditaire vennoten. In de theorie (volgens de regels) geldt dat daarvan sprake is indien voorafgaand aan de toetreding of vervanging van een commanditaire vennoot de schriftelijke toestemming is verleend door alle, zowel de beherende als de overige, commanditaire vennoten. Sinds begin 2007 mag deze toestemming ook op passieve wijze worden verleend; toestemming wordt geacht te zijn verleend als deze is gevraagd en niet binnen vier weken door een vennoot is geweigerd.

Eind vorig jaar zijn bij beleidsbesluit de regels versoepeld voor situaties waarin de toestemming bij vergissing en incidenteel niet voorafgaand aan de vervanging of toetreding is gevraagd. Theorie en praktijk lopen weleens uiteen. Dit kwam in de praktijk nogal eens voor bij fusies, splitsingen en liquidaties van een participant, rechtspersoon, binnen groepsstructuren. Het kan dan ook achteraf worden gevraagd

en verleend. De toestemmingsprocedure kan zowel schriftelijk als langs digitale weg worden uitgevoerd.

Het beleidsbesluit kent ook enige versoepelingen met betrekking tot zogenaamde stapelstructuren. Dit zijn cv's waarin een andere fiscaal transparante rechtsvorm – als commandiet – participeert. Voor fiscale transparantie is dan vereist dat zowel de participanten in de commandiet als de overige commandieten van de cv toestemming verlenen. Een andere eis is dat bij de vervanging of toetreding van een participant in de deelnemende commandiet de commandieten van de cv waarin wordt deelgenomen voor die vervanging of toetreding weer hun toestemming verlenen. Een lastige en complexe regeling, die dus niet altijd goed past.

Om die reden werd in de praktijk de deelname van fiscaal transparante rechtsvormen in de cv-overeenkomst vaak uitgesloten, zodat de transparantie in ieder geval niet ten gevolge daarvan ter discussie kon worden gesteld. Ook op dit punt is in het besluit een tegemoetkoming opgenomen: als sprake is van vervanging of toetreding van commanditaire vennoten hoeft alléén de behorende vennoot van de participerende cv toestemming te geven ('enkelvoudige toestemmingsvereiste' genoemd). Een ware verbetering. Wel dient dit enkelvoudige toestemmingsvereiste te zijn opgenomen in de overeenkomst of statuten van de cv. Dit geldt ook bij een wijziging in de participanten van de deelnemende cv. Door de vereenvoudiging van het toestemmingsvereiste is het tevens mogelijk dat een fonds voor gemene rekening (FGR) met inkoopvariant kan participeren in een besloten cv of een besloten FGR met toestemmingsvereiste. Daarbij is het voldoende dat de beheerder van de participerende FGR toestemming geeft namens de participanten van deze FGR bij toetreding of vervanging van commanditaire vennoten in de cv. Theorie en de praktijk zijn weer een stukje dichter bij elkaar gebracht...

Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij Rechtstaete