



## EINDEJAARSGEDACHTEN

**H**et jaar 2017 nadert zijn einde. Een mooi moment om stil te staan bij wat het afgelopen jaar ons gebracht heeft en het komende jaar ons gaat brengen.

Zakelijk was 2017 voor ons vastgoedniche-kantoor een mooi jaar met betrokkenheid bij allerlei spraakmakende projecten. Het mooie van vastgoed is dat je ook fysiek ziet waar je bij betrokken bent. Zo heb ik in 2017 bijvoorbeeld van dichtbij de (her)ontwikkeling van het Atrium-complex mogen ervaren.

Voor 2018 verwacht ik veel werk als gevolg van de fiscale plannen van de nieuwe regering. De navolgende maatregel uit het regeerakkoord zal, naar ik verwacht, een belangrijke werkverschaffer worden:

*‘Rente is niet langer aftrekbaar voor zover het saldo van verschuldigde en ontvangen (groeps- en derden) rente meer bedraagt dan maximaal 30 procent van het brutobedrijfsresultaat (EBITDA: earnings before interest, taxes, depreciation and amortization). Gekozen is voor een drempel van 1 miljoen euro rente.’*

Deze maatregel leidt ertoe dat vennootschappen en/of fiscale eenheden voor de vennootschapsbelasting met vreemd vermogen financiering van 40.000.000 euro of meer met ingang van 1 januari 2019 mogelijk niet meer de volledige rentelast in aftrek kunnen brengen. Bij lagere bedragen aan vreemd vermogen financiering zal de drempel van 1.000.000 euro veelal (afhankelijk van het rentepercentage) voorkomen dat rente niet aftrekbaar is.

Ik verwacht dat als gevolg van deze maatregel vastgoedbeleggers en ontwikkelaars zullen onderzoeken of het mogelijk is om zonder belangrijke fiscale consequenties het bestaande vastgoed te spreiden over meerdere vennootschappen. De drempel van 1.000.000 euro geldt namelijk per belastingplichtige. Dus hoe meer belastingplichtigen er zijn in de structuur, des te vaker de drempel van 1.000.000 euro kan worden toegepast. Het wordt daardoor bijvoorbeeld minder verstandig om

vennootschappen te voegen in een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Sterker nog, ik verwacht dat veel fiscale eenheden zullen worden verbroken. Het verbreken van een fiscale eenheid is echter niet zonder risico's. Er zijn namelijk diverse bepalingen die vervelende consequenties kunnen hebben bij een verbreking. De belangrijkste is artikel 15ai Wet Vpb. De combinatie 'ai' achter 15 geef al aan dat deze bepaling potentieel pijnlijk kan zijn. Kort gezegd komt deze bepaling erop neer dat, als er binnen de fiscale eenheid in de zes jaar voorafgaand aan de verbreking onderlinge transacties zijn geweest of herinvesteringsreserves van elkaar zijn benut, er alsnog heffing zou kunnen gaan plaatsvinden. Voordat je besluit een fiscale eenheid te verbreken (dat kan onder meer op verzoek), zul je dus eerst moeten nagaan wat zich allemaal in de afgelopen zes jaar binnen die fiscale eenheid heeft afgespeeld.

Een andere mogelijkheid om de gevolgen van de renteaftrekbeperking te beperken is het juridisch (af)splitsen van vastgoed geconcentreerd in één vennootschap naar meerdere vennootschappen. Een dergelijke splitsing kan fiscaal zonder grote nadelige consequenties plaatsvinden, indien zij niet in overwegende mate fiscaal is gemotiveerd (niet gericht op ontgaan/uitstellen van belastingheffing). Vooroverleg met de belastingdienst is in dergelijke situaties veelal geboden, omdat de consequenties van een niet fiscaal gefacilieerde juridische (af)splitsing vrij dramatisch kunnen zijn.

Ik verwacht verder dat nieuwe aankopen steeds vaker zullen worden aangekocht in 'single asset'-vennootschappen. Bij zeer grote aankopen zal wellicht één aankoop worden gespreid over meerdere vennootschappen. Daarnaast is de beperking van onderlinge leenverhoudingen binnen een structuur een effectieve maatregel om de effecten van de renteaftrekbeperking te beperken.

Het lijkt er dus op dat zakelijk gezien volgend jaar een mooi fiscaal jaar gaat worden.

*RENÉ MAAT*

*Belastingadviseur en partner Rechtstaete  
Vastgoedadvocaten en Belastingadviseurs*