



VASTGOED LOOPT NIET WEG DOOR TON OOSTENRIJK

Het zijn weer roerige tijden voor de fiscaliteit met betrekking tot vastgoed. Op dit gebied staan er weer allerlei fiscale maatregelen in het Regeerakkoord. Of wellicht moet ik mijn eerste zin herformuleren: het zijn onzekere tijden.

Vertrouwen in de toekomst, zegt de titel van het Regeerakkoord. Ik heb niet de indruk dat er geen vertrouwen is in de toekomst, maar dat ligt meer aan het economische herstel, de (bubbel op) de woningmarkt en dergelijke.

Het vertrouwen in de overheid heeft echter een flinke knauw gekregen, in ieder geval bij eigenwoningbezitters. De oorzaak is de afschaffing van de vrijstelling van het eigenwoningforfait ingeval van geen of een geringe eigenwoningsschuld. Deze vrijstellingsregeling staat ook bekend als de Wet Hillen (vernoemd naar Hans Hillen, destijds initiatiefnemer van het voorstel). Het doel van de regeling is het stimuleren van de aflossing van de eigenwoningsschuld en tevens lastenverlichting bij eigenaar-bewoners met geen of een geringe eigenwoningsschuld. In veel gevallen heeft deze stimulans gewerkt, aflossen dus! Nu volgt echter het gevoel dat de aflossers erin ingeluisd worden. Eerst doen ze wat de overheid graag wenst: de afgelopen 10 jaar hebben ze hun hypotheekschuld afgebouwd. Daar hebben ze feitelijk wel een – maandelijks – hogere woonlast voor geaccepteerd, vanwege de extra aflossingen naast de rente. Uiteindelijk worden ze daar nu voor beloond met een soort van strafheffing. Het lijkt er op dat degene die geen of weinig hypotheekschulden heeft de rekening betaalt, maar dan wel onder het kopje: budgetneutraal. Dit is alleen niet het budget van iedereen...

Het debat over de regeringsverklaring viel voor wat betreft de fiscale maatregelen uiteen in twee delen: (i) de afschaffing van de dividendbelasting en (ii) de overige maatregelen. Ik heb met verbazing zitten kijken naar hoe premier Mark Rutte, namens de regering, vol vuur en vlam urenlang de afschaffing van de dividendbelasting verdedigde. En dat terwijl naar mijn gevoel aan de overige fiscale

maatregelen een minuut of vijf werd besteed. Vrijwel geen andere maatregel kwam echt – inhoudelijk – aan bod.

En zoals gezegd: het moet allemaal fiscaal neutraal verlopen. De afschaffing van het regime van de Fiscale Beleggings Instelling (FBI) voor vastgoed komt eraan. Het moet toch ergens vandaan komen, en waarom dan niet – weer – vanuit het vastgoed? Het grote voordeel van vastgoed is in dit geval dat het niet kan wegllopen. Het is niet verplaatsbaar, zoals een bedrijf, dat gewoon naar het buitenland kan verhuizen.

Daarnaast zitten vastgoedbezitters ook nog eens gevangen in een fiscaal web dat overdrachtsbelasting heet. Reorganisaties, herstructureringen en dergelijke worden door de heffing van overdrachtsbelasting gedwarsboomd (op enkele (concern)faciliteiten na). En dit terwijl bijvoorbeeld vele kleine (box-3-)beleggers in al dan niet beursgenoteerde vastgoed-FBI's het vastgoed in de toekomst dan liever in een fiscaal transparante structuur (zoals cv's en fondsen voor gemeene rekening) houden dan in een rechtspersoon (bv/nv) blijven zitten. Menig fiscalist zal de 'fiscale trukendoos' weer uit de kast halen om te kijken of er mogelijkheden zijn om te bereiken wat er gewenst is, zonder hoge kosten (wat belastingen ook gewoon zijn). Ik zie het opgeheven vingertje al weer wijzen...

Een andere maatregel die vastgoedbeleggers en -bedrijven tot in de ziel raakt is de ATAD, de Anti-Tax Avoidance Richtlijn. Onderdeel van deze maatregelen is een generieke renteaftrekbepaling. Rente is niet langer aftrekbaar als het saldo van verschuldigde en ontvangen rente meer bedraagt dan 30% van het brutobedrijfsresultaat (Ebitda), waarbij wel een drempel geldt van € 1 mln. Ik heb echter vertrouwen in de toekomst; ook hier zal de praktijk een mouw aan weten te passen. Het lijkt wel Taxlawyers Paradise! Of is dit nu een verkeerde associatie...?

Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij RechtStaete