

RechtStaete

FASTGOEDADVOCATEN & BELASTINGADVISEURS

Prinsjesdag 2018

Op Prinsjesdag 2018 zijn de belastingplannen voor 2019 en latere jaren gepresenteerd.

In deze nieuwsbrief komen een aantal voorgenomen maatregelen aan bod betreffende:

1. De vastgoedsector;
2. Ondernemers;
3. Particulieren.

Wij vragen specifiek uw aandacht voor de nieuwe renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting (hierna ook genoemd "Vpb"), die in het onderdeel Ondernemers wordt behandeld. Deze maatregel kan grote impact hebben op de vastgoedsector.

1. Specifieke maatregelen vastgoedsector

Verbod investeren vastgoed fbi's

Voor fiscale beleggingsinstellingen (fbi's) geldt een vennootschapsbelastingtarief van 0%. Vanaf 1 januari 2020 mogen fiscale beleggingsinstellingen niet meer direct beleggen in vastgoed. Deze maatregel hangt samen met de afschaffing van de dividendbelasting. Vooralsnog wordt op de winstuitdeling aan buitenlandse beleggers dividendbelasting ingehouden. Wanneer echter de dividendbelasting wordt afschaft, zou Nederland zijn volledige heffingsrecht verliezen over resultaten uit in Nederland gelegen vastgoed. De vastgoedmaatregel verbiedt fbi's daarom direct te beleggen in Nederlands vastgoed.

Let op!

Herstructurering kan afhankelijk van de situatie leiden tot belastbare feiten voor de overdrachtsbelasting, waarbij bestaande vrijstellingen in voorkomende gevallen niet altijd uitkomst bieden. De herstructureringsmogelijkheden zien met name op niet beursgenoteerde vastgoed fbi's.

Beperking afschrijving vastgoed

Onder de huidige wetgeving kunnen ondernemers in principe onroerende zaken tot maximaal 50% van de WOZ-waarde fiscaal afschrijven als zij deze zaken gebruiken binnen de eigen onderneming. Beleggingspanden zijn af te schrijven totdat de boekwaarde gelijk is aan 100% van de WOZ-waarde. Het kabinet wil dit onderscheid opheffen door de afschrijvingsgrens van alle gebouwen te stellen op 100% van de WOZ-waarde. Een verdere beperking van afschrijvingen op vastgoed!



De maatregel leidt ertoe dat het verschil tussen de boekwaarde en de toekomstige verkoopwaarde kleiner is, met als gevolg dat de belastbare winst bij verkoop van het gebouw lager is.

Let op!

Afschrijving tot op 100% van de WOZ-waarde laat onverlet dat bij lagere marktwaarde van een bedrijfspand, afwaardering naar deze lagere bedrijfswaarde is toegestaan.

Aftrek onderhoudskosten monumentenpanden vervalt

De aftrek voor uitgaven voor onderhoudskosten voor monumentenpanden wordt met ingang van 1 januari 2019 afgeschaft. In de plaats hiervoor komt een subsidieregeling. De subsidie is alleen beschikbaar voor particuliere eigenaren van een rijksmonument die door de particuliere eigenaar als hoofdverblijf in gebruik is. Voor particuliere eigenaren met een rijksmonument in Box 3 is er dus vanaf 1 januari 2019 geen subsidiemogelijkheid. De subsidie bedraagt 35% van de 'subsidiabele kosten'. Dit zijn kosten gemaakt ten behoeve van de instandhouding van het monument.

2. Ondernemers

Verlaging Vpb-tarief

Het tarief in de vennootschapsbelasting gaat omlaag. Het wordt in drie jaarlijkse stappen verlaagd: Vanaf 2019 wordt de eerste schijf in de vennootschapsbelasting (belastbare winst tot € 200.000) 19% en de tweede schijf (vanaf € 200.000) 24,3%. Per 2020 zullen de tarieven 17,5%, respectievelijk 23,9% zijn. In 2021 zijn de tarieven 16%, respectievelijk 22,25%. Deze tariefsverlaging in de vennootschapsbelasting komt vooral ten goede aan het MKB. Het internationaal grootbedrijf profiteert vooral van de afschaffing van de dividendbelasting (zie hierna).

Tip

Probeer kosten naar voren te halen door het vormen van een voorziening en opbrengsten uit te stellen door het vormen van een herinvesteringsreserve.

Nieuwe renteaftrekbepanking in de Vpb

Het kabinet wil een nieuwe, algemene, renteaftrekbepanking invoeren. Deze zal gaan gelden voor alle belastingplichtigen voor de vennootschapsbelasting. Globaal gesteld, komt deze maatregel erop neer dat het saldo van de betaalde en ontvangen rente aftrekbaar is tot maximaal 30% van de gecorrigeerde winst. De gecorrigeerde winst is de winst vóór rente, belasting, afschrijving en andere waardedalingen. Bovendien zal de renteaftrekbepanking een drempel kennen van € 1 miljoen. Als uw saldo van de betaalde en ontvangen rente niet meer is dan € 1 miljoen, wordt de renteaftrek niet beperkt. Deze drempel geldt in het geval van een fiscale eenheid niet per vennootschap maar voor de fiscale eenheid als geheel. In zoverre is dus een fiscale eenheid nadeliger dan een afzonderlijke belastingplicht van vennootschappen.



De renteaftrekbeperking zal per 1 januari 2019 in werking treden en voor het eerst van toepassing zijn op het saldo van de betaalde en ontvangen rente over bestaande en nieuwe leningen in boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019.

Als rente als gevolg van de generieke renteaftrekbeperking niet in aftrek komt, kan deze rente(aftrek) onbeperkt worden vooruitgewenteld naar de toekomst. Om oneigenlijk gebruik (onder meer handel in vennootschappen met vooruit te wentelen aftrekbare rente) te voorkomen wordt in de Vpb een antimisbruikbepaling opgenomen. Ook zijn bepalingen opgenomen om de samenloop tussen vooruitgewentelde rente(aftrek) op grond van de generieke renteaftrekbeperking en het fiscale eenheidsregime te regelen. Verder worden de bepalingen over splitsingen, fusies, bestuurlijke herindelingen of herschikkingen aangevuld voor situaties waarin aanspraken bestaan op vooruitgewentelde rente(aftrek) op grond van de generieke renteaftrekbeperking.

In samenhang met de invoering van deze generieke renteaftrekbeperking worden een aantal andere artikelen geschrapt. Het gaat dan onder meer om de beperking van renteaftrek op (fictieve) financiering van deelnemingen. Daarnaast hoeft voor de verliesverrekening niet langer rekening te worden gehouden met het onderscheid houdsterverliezen versus andersoortige verliezen.

Tip 1

Is rente niet meer aftrekbaar? Overweeg in overleg met uw adviseur om bijvoorbeeld leningen tussen gelieerde vennootschappen om te zetten in eigen vermogen. Dit voorkomt dat er geen renteaftrek is, maar wel heffing op de renteontvangsten.

Tip 2

De wetgever voorziet dat vennootschappen zich gaan opdelen zodat iedere afzonderlijke vennootschap zelf de drempel van € 1 miljoen kan gebruiken. Het wetsvoorstel bevat echter nog geen concrete bepalingen om zo'n opdeling te bestrijden. Wel wordt in de toelichting op het wetsvoorstel melding gemaakt van het voornemen tot het nemen van maatregelen mocht het opdelen in afzonderlijke vennootschappen een ongewenste vlucht nemen.

Tip 3

Breng in kaart (of laat in kaart brengen) op basis van uw meest recente jaarstukken wat de consequenties zouden zijn van invoering van de renteaftrekbeperking per 1 januari 2019. Neem daarbij, wanneer er sprake is van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting, de consequenties van de "per elementbenadering" die maakt dat voor met name bepaalde renteaftrekken (artikel 10a en 13l Wet Vpb) de aanwezigheid van de fiscale eenheid dient te worden genegeerd, waardoor bijvoorbeeld rente die onzichtbaar is (onderlinge rente tussen onderdelen van de fiscale eenheid) toch niet aftrekbaar zou kunnen zijn en dus leiden tot een verhoging van het fiscale resultaat van de fiscale eenheid.

Investeringsaftrekken worden voortgezet

De energie-investeringsaftrek (EIA), milieu-investeringsaftrek (MIA) en willekeurige milieu-investeringen (Vamil) worden met vijf jaar verlengd tot 1 januari 2024. Het aftrekpercentage van de



EIA zal worden verlaagd naar 45%. De Energielijst gaat onder de verantwoordelijkheid van de minister van Economische Zaken en Klimaat vallen.

Voorwaartse verliesverrekening beperkt

De huidige termijn voor voorwaartse verliesverrekening in de vennootschapsbelasting is negen jaar. Deze termijn wordt teruggebracht naar zes jaar. Deze termijn zal voor het eerst gelden voor verliezen geleden in 2019. Voor een verlies geleden in 2018 geldt nog een verrekeningstermijn van negen jaar. Is sprake van een gebroken boekjaar? Dan geldt dat de beperking van de verliescompensatie in werking treedt vanaf het boekjaar dat begint in 2019.

Tip

Probeer verliezen naar voren te halen en zoveel mogelijk in 2018 te laten vallen. Dan is de termijn om deze verliezen nog te kunnen verrekenen negen jaar.

Verhoging box 2-tarief inkomstenbelasting

In samenhang met de verlaging van de tarieven in de vennootschapsbelasting wordt voorgesteld om het huidige belastingtarief in de inkomstenbelasting van 25% voor inkomsten uit aanmerkelijk belang (i.h.a. aandelenbelang van 5% of meer) stapsgewijs te verhogen naar 26,9% per 2021. Om het MKB tegemoet te komen is de oorspronkelijke verhoging uit het regeerakkoord van 28,5% dus verlaagd. De tariefopbouw in box 2 wordt dan als volgt:

Jaar	Tarief
2019	25,0%
2020	26,25%
2021	26,9%

Let op 1!

Er komt geen tegemoetkoming voor winsten die vóór 2020 zijn behaald, maar die pas in 2020 of een later jaar worden uitgekeerd aan de DGA.

Let op 2!

In de Miljoenennota buiten de belastingplannen om heeft het kabinet een ingrijpende maatregel opgenomen voor de directeur-grotoaandeelhouder (DGA). Schuldverhoudingen tussen de DGA en de vennootschap, voor zover hoger dan € 500.000, zullen worden belast in Box 2. De maatregel gaat in per 1 januari 2022 en ziet op alle schulden tussen de DGA en de vennootschap. Voor bestaande eigenwoningsschulden wordt een overgangsmaatregel getroffen. Het wetsvoorstel is naar verwachting begin 2019 beschikbaar. Deze maatregel kan veel DGA's noodzaken om voorafgaand aan 2022 de schulden aan de BV (gedeeltelijk) af te lossen al dan niet middels verrekening met een dividenduitkering van de BV.

Nog maar zes jaar om aanmerkelijk belang verlies te verrekenen

Momenteel zijn verliezen uit aanmerkelijk belang (hierna ook genoemd “ab”) te verrekenen met de winst uit het voorafgaande jaar (achterwaartse verliesverrekening) en de winsten uit de negen jaren



na het verliesjaar (voorwaartse verliesverrekening). De voorwaartse verliesverrekening wordt verkort naar zes jaar. Een ab-houder krijgt dus minder tijd om een verlies te verrekenen.

Tip

Als u geen ab heeft, maar wel een ab-verlies heeft openstaan, kunt u dit verlies onder voorwaarden omzetten in een belastingkorting voor box 1.

Verhogen verlaagde btw-tarief

Het verlaagde btw-tarief wordt per 1 januari 2019 verhoogd van 6% naar 9%. Voor de vastgoedsector gaat het dan onder meer om het isoleren, schilderen, stukadoren en behangen van woningen die meer dan twee jaar geleden in gebruik zijn genomen, maar ook om bijvoorbeeld de verhuur van vakantiewoningen. De verhoging hangt samen met de voorstellen die zien op de structurele verlaging van belastingen op inkomen. Ten aanzien van de tariefswijziging is geen overgangsrecht opgenomen.

Tip

Deze verhoging kan reden zijn om vooruitbetalingen te doen. Voor het vaststellen van het btw-tarief, kan worden aangesloten bij het reguliere moment van verschuldigheid.

Afschaffing dividendbelasting

Het kabinet stelt voor om met ingang van 1 januari 2020 de dividendbelasting af te schaffen. Tegelijkertijd wordt een bronbelasting ingevoerd op dividenduitkeringen aan gelieerde vennootschappen. Vanaf 2021 gaat dit ook gelden voor rentebetalingen of royaltybetalingen tussen gelieerde vennootschappen. Het tarief van de bronbelasting zal gelijk zijn aan dat van de vennootschapsbelasting, 23,9% in 2020 en 22,25% in 2021. De bronbelasting wordt alleen geheven als de ontvangende vennootschap in een laag belast land is gevestigd, sprake is van een kwalificerend belang, of er sprake is van misbruik. Het Ministerie van Financiën zal jaarlijks een uitputtende lijst publiceren welke landen als laag belast kwalificeren.

Let op!

De voorgestelde antimisbruikbepalingen gelden niet alleen bij directe betalingen tussen vennootschappen, maar ook bij (gekunstelde) constructies met tussengeschoven vennootschappen en in situaties met hybride entiteiten.

3. Maatregelen particulieren

Invoering tweeschijvenstelsel inkomstenbelasting

Voor de heffing van inkomstenbelasting (box 1) wordt vanaf 2019 geleidelijk een tweeschijvenstelsel geïntroduceerd. Dit zal vanaf 2021 zijn gerealiseerd. Deze – sociale – vlaktaks moet de belastingheffing van verschillende typen huishoudens evenwichtiger maken. Er zal een gezamenlijk basistarief (37,05% in 2021) gelden voor inkomen tot en met € 68.507 en een toptarief voor inkomen boven € 68.507. Deze grens waar het toptarief begint, wordt overigens tot 2025 bevroren. Het nieuwe toptarief komt uit op 49,50% (2021), bijna 2,5%-punt lager dan het huidige toptarief.



Nieuwe tarieven inkomstenbelasting

Voor belastingplichtigen die zijn geboren op 1 januari 1946 of later gelden per 1 januari 2019 de volgende box 1-tarieven:

Box 1-tarief 2019			
	Belastbaar inkomen meer dan (€)	maar niet meer dan (€)	Tarief 2019 (%)
1 ^e schijf	-	20.384	36,65
2 ^e schijf	20.384	34.300	38,10
3 ^e schijf	34.300	68.507	38,10
4 ^e schijf	68.507	-	51,75

Deze percentages zijn inclusief premies volksverzekeringen.

Eigen woning

Voor sommige eigenwoningbezitters zal het eigenwoningforfait naar verwachting dalen. Deze verwachtingen zijn weergegeven in het onderstaande schema:

Bij een eigenwoningwaarde van	maar niet meer dan	bedraagt het eigenwoningforfait op jaarbasis	
		2018	2019
-	€ 12.500	0%	0%
€ 12.500	€ 25.000	0,25%	0,25%
€ 25.000	€ 50.000	0,40%	0,35%
€ 50.000	€ 75.000	0,55%	0,50%
€ 75.000	€ 1.060.000*	0,70%	0,65%
€ 1.060.000*	-	€ 7.420* vermeerderd met 2,35% van de eigenwoningwaarde voor zover deze uitgaat boven € 1.060.000*	€ 7.420* vermeerderd met 2,35% van de eigenwoningwaarde voor zover deze uitgaat boven € 1.060.000*

* Stand 2018, wordt jaarlijks gecorrigeerd met de tabelcorrectiefactor

Versobering aftrekpercentage van aftrekposten waaronder de aftrek van negatieve inkomsten uit eigen woning

Vanaf 1 januari 2020 vindt een verlaging plaats van het – effectieve – toptarief waartegen de ondernemersaftrek, de MKB-winstvrijstelling, de terbeschikkingstellingsvrijstelling en de persoonsgebonden aftrek aftrekbaar zijn. Voor de aftrekbare negatieve inkomsten uit eigen woning geldt al zo'n soort versobering, die nu wordt versneld. In 2020 zijn de genoemde aftrekposten aftrekbaar tegen 46% in plaats van 50,5%. Het versoberingsproces zal geleidelijk aan plaatsvinden. In 2023 zal de versobering zich hebben voortgezet naar een aftrek tegen 37,05% (tarief tweede schijf).

Behoeftte aan nader advies?

Aarzel niet en neem contact met ons op!



René Maat
ram@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 84



Ton Oostenrijk
ajo@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 83



Luc van Dijk
lvd@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 97



Léon Borkes
lbo@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 98



Sophie Hoogenberg
sho@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 94



Natasha Konings
nko@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 68



Beer van den Broek
bvb@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 66



Chris Tol
cto@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 96

Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam

Postbus 75638
1070 AP Amsterdam
T +31 20 573 03 60
F +31 20 570 96 70

info@rechtstaete.nl
www.rechtstaete.nl

