

## De Earningsstrippingregeling (ATAD 1)

Eind december 2018 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de implementatie van de Europese Earningsstrippingmaatregel (hierna ook genoemd: "ESM") per 1 januari 2019. Deze maatregel heeft verregaande gevolgen voor de vastgoedpraktijk.

In deze nieuwsbrief komen de gevolgen van de ESM aan bod. Achtereenvolgens gaan wij in op:

1. De systematiek van de ESM;
2. Effecten ESM bij projectontwikkeling en vastgoedbeleggers;
3. Mogelijke oplossingen, optimalisatie en tips.

### 1. De systematiek van de EMS

#### 1.1 Aftrekbeperking

Op basis van de ESM kan – kort gezegd – de aftrekbaarheid van het verschil tussen de rentelasten en rentebaten van geldleningen (hierna: "saldo aan renten") worden beperkt, voor zover dat saldo meer bedraagt dan het hoogste van 30% van de gecorrigeerde fiscale winst van de belastingplichtige of een franchise van € 1 miljoen in een fiscaal boekjaar.

#### 1.2 Belastingplichtigen en toepassing regeling

De regeling geldt voor alle belastingplichtigen voor de vennootschapsbelasting (hierna ook genoemd "Vpb") en wordt toegepast per belastingplichtige. Een fiscale eenheid kwalificeert als één belastingplichtige. Indien meerdere entiteiten tot de fiscale eenheid behoren, wordt de regeling dus toegepast op het geheel (en dus niet per entiteit).

De ESM is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019 en het saldo aan rente wordt bepaald aan de hand van de fiscale duiding van - bestaande en nieuwe - leningen.

#### 1.3 Rentelasten en rentebaten ter zake van geldleningen

Indien is vastgesteld dat voor fiscale doeleinden sprake is van een geldlening, dan rijst de vraag welke bedragen voor toepassing van de ESM gelden als 'rentelasten' of 'rentebaten' ter zake van een geldlening.

Rente is de vergoeding voor het ter beschikking stellen van geld en het begrip kan ruim worden uitgelegd. Het begrip rentebate is niet afzonderlijk gedefinieerd. Het is aannemelijk dat hetgeen bij de betaler als rentelast kwalificeert, bij de ontvanger als rentebate kwalificeert.



Onder rentelasten ter zake van geldleningen worden daarnaast mede begrepen: *“kosten ter zake van geldleningen en van rechtshandelingen die strekken tot het afdekken van renterisico’s of valutarisico’s van geldleningen.”* Hierbij kan worden gedacht aan overige financieringskosten ter zake van geldleningen en afdekkingsinstrumenten, zoals: boeterente, kosten van bemiddeling, advieskosten, registratiekosten, garantieprovisies en afsluitkosten.

#### **1.4 Gecorrigeerde winst**

Om te bepalen in hoeverre de rente in aftrek wordt beperkt, dient de gecorrigeerde winst te worden vastgesteld. De gecorrigeerde winst (oftewel de fiscale EBITDA) is:

De fiscale winst zonder toepassing van de renteaftrekbeperking:

- +/+ de fiscale afschrijving op bedrijfsmiddelen;
- +/+ de fiscale afwaardering tot lagere bedrijfswaarde van bedrijfsmiddelen;
- /- de fiscale terugname van afwaarderingen tot lagere bedrijfswaarde van bedrijfsmiddelen;
- +/+ het rentesaldo (betaalde en ontvangen rente van het jaar).

Uitgangspunt is dus de fiscale EBITDA. Dit betekent dat bijvoorbeeld vrijgestelde deelnemingsresultaten en boekwinsten waarover een herinvesteringsreserve wordt gevormd de EBITDA niet verhogen.

#### **1.5 Werking voortwenteling**

Van de rente die in aftrek wordt beperkt is het niet-aftrekbare rentebedrag niet definitief van aftrek uitgesloten. De regeling voorziet in de mogelijkheid tot voortwenteling naar een volgend jaar.

Indien sprake is van voortgewentelde rente dient in het opvolgende jaar opnieuw te worden getoetst in hoeverre de rente in aftrek wordt beperkt. De ruimte in dat volgende jaar om voortgewentelde rente uit jaar 1 te verrekenen, bedraagt 30% van de gecorrigeerde winst in dat jaar of, indien hoger, de franchise van € 1 miljoen. Het is hierbij wel van belang rekening te houden met de rangorde. Indien ruimte voor aftrek bestaat kan, na aftrek van de rente in dat jaar, tevens de rente van voorgaande jaren in aftrek worden gebracht. De niet-aftrekbare rente van het oudste jaar komt als eerste in aanmerking om alsnog in aftrek te worden gebracht. Zodoende kan het dus jaren duren voordat het saldo van de voortgewentelde rente in aanmerking genomen wordt, als het al zover komt.

#### **1.6 Antimisbruik en afschaffing renteaftrekbeperkingen**

Om oneigenlijk gebruik te voorkomen (denk aan handel in vennootschappen met vooruit te wentelen aftrekbare rente), is in de vennootschapsbelasting een antimisbruikbepaling opgenomen. Daarnaast zijn een aantal renteaftrekbeperkingen afgeschaft (art. 13l, 15ad en 20 lid 4-6 Wet Vpb). Verder zijn bepalingen opgenomen die de werking van de samenloop tussen voortgewentelde renteaftrek op grond van de generieke renteaftrekbeperking en het fiscale eenheidsregime regelen. Voorts worden bepalingen over fusies, splitsingen, bestuurlijke herindelingen of herschikkingen aangevuld voor situaties waarin aanspraak bestaat op voortgewentelde rente.



Voor genoemde wijzigingen kunnen, afhankelijk van de situatie, een grote impact hebben op de onderneming en de fiscale beoordeling hiervan vereist maatwerk. Beoordeel daarom in overleg met uw adviseur (of laat beoordelen) welke fiscale gevolgen hieruit voortvloeien.

## 2. Effecten ESM bij projectontwikkeling

De vastgoedsector zal relatief zwaar getroffen worden door de ESM, omdat deze sector vaak gebruik maakt van financiering met vreemd vermogen. Met name bij projectontwikkeling kan de ESM ingrijpende gevolgen hebben.

### 2.1 Geactiveerde rente

Een van de aandachtspunten betreft geactiveerde rente. Rente die als voortbrengingskosten dient te worden geactiveerd, telt namelijk mee als rente voor de ESM. Bij projectontwikkeling is met regelmaat sprake van te activeren rente. Indien het saldo aan rente in een jaar bestaat uit reguliere rente (bijvoorbeeld op financiering van vastgoed in eigen gebruik) en geactiveerde rente (toerekenbaar aan de projectontwikkeling in eigen portefeuille), dan wordt de reguliere rente bij voorrang in aftrek beperkt voor de toepassing van de ESM. Dit kan ongunstig uitpakken aangezien de reguliere rente aanvankelijk in aftrek is gebracht. Deze problematiek wordt hieronder toegelicht met een rekenvoorbeeld.

#### Feiten

- In 2021 heeft een B.V. € 20.000.000 te activeren voortbrengingskosten. De kosten zien op de ontwikkeling van een beleggingsobject voor de eigen portefeuille;
- Van de € 20.000.000 voortbrengingskosten bestaat € 5.000.000 uit te activeren rente;
- Verder heeft de B.V. in 2021 nog € 1.000.000 aan overige rentelasten;
- De gecorrigeerde winst bedraagt € 10.000.000.

#### Uitwerking

- De te activeren rente van € 5.000.000 wordt aangemerkt als rentelast. In het jaar 2021 bedraagt het totale saldo aan rente zodoende € 6.000.000 (€ 5.000.000 te activeren rente + € 1.000.000 reguliere rente).
- De aftrekbaarheid wordt beperkt tot € 3.000.000 omdat de gecorrigeerde winst € 10.000.000 bedraagt (30% van € 10.000.000). In 2021 kan na toepassing van de ESM € 3.000.000 (€ 6.000.000 -/- € 3.000.000) rente niet in aftrek worden gebracht (het rentesaldo van € 3.000.000 wordt voortgewenteld naar 2022).

De € 1.000.000 reguliere rente kan niet in aftrek worden gebracht en wordt tezamen met de € 2.000.000 rente die niet geactiveerd mag worden doorgeschoven naar het volgende jaar. Vervolgens heeft de rangordebepaling van de ESM tot gevolg dat van de € 5.000.000 te activeren rente € 2.000.000 (€ 5.000.000 -/- € 3.000.000) niet wordt geactiveerd, maar in aftrek wordt beperkt bij het bepalen van de winst van het betreffende jaar. De resterende rente van € 3.000.000 wordt wel geactiveerd. De boekwaarde van het bedrijfsmiddel bedraagt zodoende € 18.000.000 (€ 20.000.000 -/- € 2.000.000 niet aftrekbare te activeren rente).



Let op: indien de boekwaarde lager is doordat de te activeren rente in aftrek wordt beperkt, wordt bij verkoop een hogere boekwinst gerealiseerd.

## 2.2 Rekenvoorbeeld belegger

Naast projectontwikkelaars is de regeling ook van belang bij beleggers. Aan de hand van onderstaand voorbeeld wordt duidelijk welke impact de ESM kan hebben op het rendement als gevolg van de hogere effectieve belastingdruk.

### Feiten

- De waarde in het economische verkeer van de beleggingspanden, in bezit van B.V. X bedraagt € 200.000.000.
- De beleggingspanden zijn voor 75% gefinancierd met vreemd vermogen, zijnde € 150.000.000 en € 50.000.000 eigen vermogen.
- Het rentepercentage op de financiering bedraagt 5%, resulterend in een jaarlijkse rentelast van € 7.500.000.
- De fiscale EBITDA bedraagt € 10.000.000. De ruimte om rente in aftrek te brengen bedraagt 30%, zijnde € 3.000.000.

### Uitwerking

- B.V. X betaalt jaarlijks € 7.500.000 aan rente. Hiervan kan slechts € 3.000.000 in aftrek worden gebracht. Het fiscale resultaat bedraagt **€ 7.000.000** (€ 10.000.000 -/- € 3.000.000).
- De vennootschapsbelasting (uitgaande van een tarief van 25%) is € 1.750.000. Het resultaat van B.V. X na belastingen is **€ 750.000** (€ 10.000.000 -/- € 7.500.000 -/- € 1.750.000).
- Zonder toepassing van de ESM was het resultaat van B.V. X na belastingen (€ 10.000.000 -/- € 7.500.000 -/- € 625.000 (€ 2.500.000 \* 25%)) = **€ 1.875.000**.
- Toepassing van de ESM leidt tot een rendementsverlies (na belastingen) van meer dan 50% (1,5% rendement ten opzichte van 3,75% rendement) op het eigen vermogen!
- Op basis van het werkelijke resultaat is, met toepassing van de ESM, het effectieve Vpb-tarief 70% (€ 1.750.000 Vpb over € 2.500.000).

## 2.3 Voortwenteling rentesaldo

De voortwenteling van het rentesaldo kan verregaande gevolgen hebben voor het resultaat van vastgoedprojecten.

Met name voor B.V.'s die voor eigen rekening bouwen, is de uitwerking van de regeling een aandachtspunt indien de winst pas aan het eind van het project wordt gerealiseerd. Op dat moment ontstaat veelal pas ruimte om de voortgewentelde rente te verrekenen. Hiervoor is wel vereist dat in het laatste jaar voldoende winst wordt behaald. De ruimte om de rente in aftrek te brengen bedraagt, ervan uitgaande dat geen andere winsten worden behaald, slechts 30% van de projectwinst (los van de drempel van € 1 miljoen). Indien sprake is van een B.V. die bouwt in opdracht, zal veelal tussentijds (naar rato van de voortgang van het onderhanden werk) winst moeten worden genomen.



### 3. Tips en mogelijke optimalisering

#### **Tip 1: omzetten leningen in eigen vermogen**

Wat kunt u doen indien de rente niet meer aftrekbaar is? Overweeg in dat geval in overleg met uw adviseur om bijvoorbeeld leningen tussen gelieerde vennootschappen om te zetten in eigen vermogen. Dit kan positief uitwerken doordat er enerzijds geen renteaftrek is, maar anderzijds ook geen heffing plaatsvindt op de rentebaten.

#### **Tip 2: optimaal gebruik maken van de drempel van € 1 miljoen**

Iedere afzonderlijke belastingplichtige kan zelf de drempel van € 1 miljoen benutten. Door spreiding van vastgoedprojecten over meerdere belastingplichtigen kan de beperking van de renteaftrek worden ontlopen of gematigd. Dit kan bij nieuwe situaties relatief eenvoudig in kaart worden gebracht en gerealiseerd. Uiteraard is het “opknippen” ook mogelijk bij bestaande situaties, maar dit vereist maatwerk o.a. vanwege antimisbruikbepalingen die mogelijk worden getriggerd. Daarbij kan worden gedacht aan het verbreken van fiscale eenheden en/of het (af)splitsen van vennootschappen.

Doordat de franchise per fiscaal boekjaar geldt, kan het in voorkomende gevallen voordelig zijn om dochtermaatschappijen van de fiscale eenheid in de loop van het boekjaar te voegen of te ontvoegen. Het gevolg van een ontvoeging is immers een nieuw kort boekjaar waarvoor het hele bedrag van de franchise van € 1 miljoen geldt.

De Staatssecretaris heeft in dit kader gezegd dat de ontwikkelingen nauwkeurig worden gemonitord. Indien het opdelen in afzonderlijke vennootschappen een ongewenste vlucht neemt zullen, naar verwachting, maatregelen worden getroffen. Het is daarom van belang om op korte termijn actie te ondernemen.

#### **Tip 3: Toerekening kosten en baten**

Vanaf 2019 zal de allocatie van kosten en baten de gecorrigeerde (jaar-)winst (boekjaren die aanvangen op 1 januari 2019 of daarna) beïnvloeden. Het alloceren van kosten en baten over de inwerkingtredingsdatum van de ESM heen beïnvloedt eenmalig de gecorrigeerde winst.

Bij de kritische beoordeling van de jaarcijfers is het verder van belang om rekening te houden met de wijziging van de termijn voor de voorwaartse verliesverrekening in de vennootschapsbelasting.

De termijn voor voorwaartse verliesverrekening in de vennootschapsbelasting is per 1 januari 2019 teruggebracht van negen jaar naar zes jaar. De nieuwe 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. De allocatie van de kosten en de termijnen voor de verliesverrekening dienen daarom in samenhang te worden beoordeeld.



## Behoeftte aan nader advies?

Aarzel niet en neem contact met ons op!



René Maat  
[ram@rechtstaete.nl](mailto:ram@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 84



Luc van Dijk  
[lvd@rechtstaete.nl](mailto:lvd@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 97



Sophie Hoogenberg  
[sho@rechtstaete.nl](mailto:sho@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 94



Beer van den Broek  
[bvb@rechtstaete.nl](mailto:bvb@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 66



Dick van der Pal  
[dvp@rechtstaete.nl](mailto:dvp@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 92



Ton Oostenrijk  
[ajo@rechtstaete.nl](mailto:ajo@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 83



Léon Borkes  
[lbo@rechtstaete.nl](mailto:lbo@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 98



Natasha Konings  
[nko@rechtstaete.nl](mailto:nko@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 68



Chris Tol  
[cto@rechtstaete.nl](mailto:cto@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 96



Tim Vreeken  
[tvr@rechtstaete.nl](mailto:tvr@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 89

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](mailto:info@rechtstaete.nl)  
[www.rechtstaete.nl](http://www.rechtstaete.nl)

