

Prinsjesdag 2019 en overige fiscale vastgoedactualiteiten

Op Prinsjesdag 2019 zijn de belastingplannen voor 2020 en latere jaren gepresenteerd. Onder meer op het gebied van de overdrachtsbelasting was de verwachting dat er voorstellen zouden worden gepresenteerd om het tarief voor starters op de woningmarkt te verlagen en voor beleggers in woningen te verhogen. Die verwachting is (vooralnog) niet uitgekomen. Een selectie van hetgeen wel is voorgesteld op Prinsjesdag treft u onderstaand aan, aangevuld met andere fiscale vastgoedactualiteiten.

1. Voorgestelde maatregelen Prinsjesdag

1.1 Overdrachtsbelasting

Op dit moment is het tarief van de overdrachtsbelasting voor onroerende zaken (niet-woningen) 6%. Uit de Memorie van Toelichting op de Wet fiscale maatregelen Klimaatakkoord volgt dat het tarief per 1 januari 2021 wordt verhoogd naar 7%¹. Het tarief voor woningen blijft gehandhaafd op 2%. Met deze maatregel wil het kabinet bij de dekking van het klimaatakkoord de burger ontzien en het bedrijfsleven laten meebetalen.

Een eventueel voorstel tot aanpassing voor het overdrachtsbelastingtarief voor woningen (starters en beleggers) volgt naar verwachting in november 2019.

Let op!

Het wordt vanaf 2021 nog belangrijker om waar mogelijk een gebouw aan te merken als woning. In diverse twijfelgevallen heeft de rechter al gunstig beslist. Daarnaast kan een juiste (her)structurering mogelijk overdrachtsbelasting voorkomen/beperken.

¹ In de Memorie van Toelichting op Wet fiscale maatregelen Klimaatakkoord staat dat de verhoging van het tarief voor de overdrachtsbelasting van 6% naar 7% ingaat per 1 januari 2021. In het Voorstel van Wet staat in artikel IX dat artikel 14 WBR, komt te luiden: "de belasting bedraagt 7%". In artikel XXX wordt vermeld: "de inwerkingtreding van deze wet is 1 januari 2020". Daar volgt dus uit dat de verhoging ingaat per 2020 in plaats van 2021 (bij alle andere wetsartikelen is telkens vermeld: "In de Wet [...] wordt met ingang van 1 januari 2021/2022 [...] vervangen door [...]"). Bij de verhoging van de overdrachtsbelasting staat iets dergelijks niet. Het lijkt te gaan om een omissie maar het zal wel moeten worden aangepast, anders is de ingangsdatum 1 januari 2020.



1.2 Beperkte verlaging vennootschapsbelasting (Vpb) tarief

Het tarief in de vennootschapsbelasting ("Vpb") gaat minder hard omlaag dan eerder was aangekondigd. In de tabel hieronder zijn de huidige en voorgestelde tarieven opgenomen:

Belastbaar bedrag	2019	2020	2021
tot € 200.000	19,00%	16,50%	15,00%
vanaf € 200.000	25,00%	25,00%	21,70%

1.3 Einde betalingskorting Vpb

In bepaalde gevallen bestond recht op een betalingskorting bij betaling van de verschuldigde Vpb in één keer in plaats van in maandelijkse termijnen. Het kabinet wil deze betalingskorting voor de Vpb afschaffen per 1 januari 2021.

Tip

Op het aanslagbiljet Vpb kunt u de eventuele betalingskorting zien. Dat geldt nu ook nog voor voorlopige aanslagen Vpb.

1.4 Voordeel verhuurdersheffing nieuwbouwer in schaarstegebied

Als een verhuurder op of na 1 januari 2020 begint met de bouw van een woning in een aangewezen schaarstegebied en deze woning binnen vijf jaar realiseert, kan hij verhuurderheffing besparen, maar dan moet de woning wel een huurprijs hebben onder de laagste aftoppingsgrens in de huurtoeslag (€ 607,46 per maand in 2019). De minimale investeringskosten moeten € 62.500 bedragen. Voldoet de verhuurder aan deze en nog een paar andere voorwaarden, dan bedraagt de heffingsvermindering in principe € 25.000 per woning.

Tip

De gehele provincie Utrecht, het oosten van Noord-Brabant, de Betuwe en de Veluwe, een groot deel van het midden en zuiden van Noord-Holland, Leiden en de Bollenstreek zijn in ieder geval aangewezen schaarstegebieden.

1.5 Bronbelasting op renten en royalty's

Tot op heden kent Nederland geen bronheffing op rente- en royaltybetalingen door Nederlandse lichamen (vennootschappen en instellingen) aan buitenlandse lichamen. Dit gaat veranderen. Het kabinet wil een einde maken aan het ongewenst gebruik daarvan. Nederland kent veel belastingverdragen op basis waarvan rente en royalty's zonder heffing aan een Nederlands lichaam kunnen worden uitbetaald, waarna het Nederlandse lichaam de betalingen zonder inhouding van bronheffing kan doorsluizen naar een lichaam in een belastingparadijs (laag-belastend land).

Het kabinet wil per 2021 een bronbelasting op uitgaande rente- en royaltybetalingen naar dergelijke landen invoeren. De bronbelasting gaat ook gelden in diverse misbruiksituaties. Het gaat niet alleen om brievenbusmaatschappijen. Met deze maatregel wordt ook gepoogd om verschuiving van winsten



naar laagbelastende landen tegen te gaan. Daarom vallen ook lichamen met echte activiteiten in Nederland hieronder en kunnen deze inhoudingsplichtig worden. Wel moet het gaan om gelieerde partijen, partijen die zodanig met elkaar verbonden zijn dat de activiteiten van het ene lichaam door het andere lichaam kunnen worden bepaald. Dat is in ieder geval zo als meer dan 50% van de statutaire stemrechten worden vertegenwoordigd.

Het tarief is even hoog als het hoogste tarief van de Vpb. De wet treedt in werking per 1 januari 2021. Enkele misbruikbepalingen gaan al gelden vanaf 1 januari 2020.

Let op!

Internationaal opererende partijen zullen ruim voor 2021 hun rente- en royaltystromen in kaart dienen te brengen en de invloeden van het voorstel dienen te beoordelen.

1.6 Liquidatie- en stakingsverliesregeling

Bedrijven kunnen nu bij de ontbinding van een dochteronderneming of het staken van een bedrijfsactiviteit in het buitenland onbeperkt verliezen aftrekken van hun Nederlandse winst. Voorgesteld is om vanaf 2021 de liquidatie- en stakingsverliesregeling zo aan te passen dat minder vaak een verlies in aftrek kan worden gebracht. Men wil het onmogelijk maken om een liquidatie- en stakingsverlies te nemen op deelnemingen en vaste inrichtingen buiten de EU en de EER en de planbaarheid van het liquidatie- en stakingsverlies te beperken.

Let op!

Dit plan is nog niet in een wetsvoorstel vastgelegd. Het is de bedoeling dat de aanpassingen vanaf 2021 gaan gelden.

2. Overige Vastgoedactualiteiten

2.1 De invoering van de Wet Excessief lenen (rekening-courantmaatregel)

Op 12 maart 2019 informeerden wij u in onze nieuwsbrief inzake het conceptwetsvoorstel (consultatie document) "excessief" lenen van de eigen vennootschap. Inmiddels blijkt uit de op Prinsjesdag gepubliceerde stukken dat het definitieve wetsvoorstel inzake excessief lenen bij de eigen vennootschap naar verwachting in het vierde kwartaal van 2019 zal worden gepresenteerd. Vanzelfsprekend houden wij u op de hoogte.

2.2 Voorstel nieuwe systematiek box 3

Op 6 september 2019 informeerde staatsecretaris van Financiën Menno Snel de Tweede Kamer met betrekking tot een hervormingsplan voor Box 3.

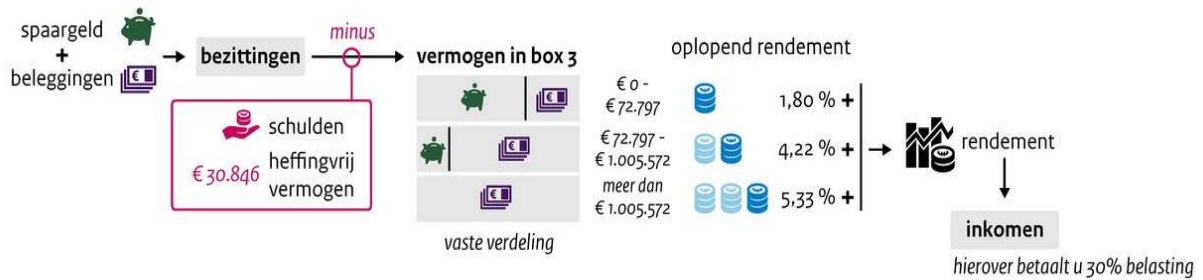
Vanaf 2022 bedraagt op basis van de voorgestelde regeling:

- Het forfaitair rendement op spaargeld 0,09%;
- Het forfaitair rendement op overige bezittingen (waaronder vastgoed) 5,33%;
- Het negatieve forfaitair rendement toerekenbaar aan leningen 3,03%.

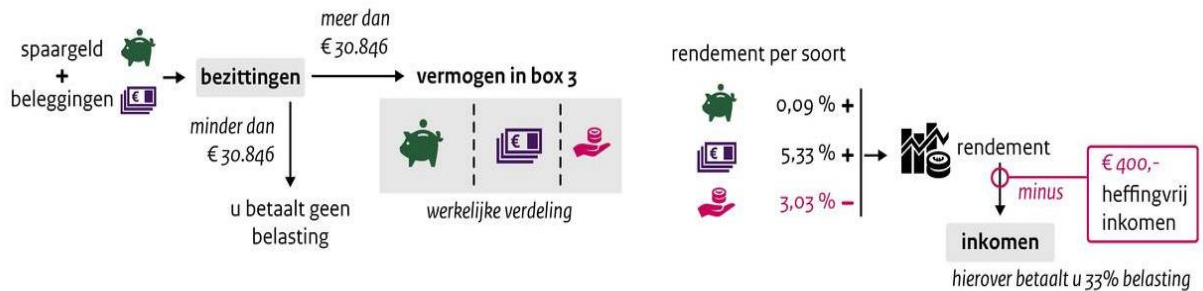


Daarnaast is sprake van een heffingsvrij inkomen van € 400. Het nieuwe tarief bedraagt 33%. Hieronder hebben wij schematisch de huidige regeling en de voorgestelde wijziging van box 3 en twee rekenvoorbeelden opgenomen om de werking van de voorgestelde regeling duidelijk te maken.

nu



voorlopig voorstel



Spaarders hebben hiermee met € 440.000 : 100 x 0,09 = € 396 euro inkomsten → € 396 - € 400 heffingsvrij inkomen = geen belasting
 Percentages en bedragen kunnen voor 2022 nog wijzigen

Voorbeeld 1: vastgoedbelegger vrij van financiering

Persoon A heeft in box 3 alleen vastgoed (een zonder huurbescherming verhuurde tweede woning) in zijn bezit met een waarde van € 350.000. Op de tweede woning rust geen financiering.

- De tweede woning van A wordt toegerekend aan overige bezittingen, het forfaitair rendement bedraagt 5,33%.
- Aangezien de drempel van € 30.846 is overschreden, is geen sprake van heffingsvrij vermogen.
- A zal dus na aftrek van het heffingsvrije rendement à € 400 een forfaitair rendement hebben van € 18.255. Dit wordt belast tegen 33% inkomstenbelasting. De nieuwe belastinglast bedraagt € 6.024, terwijl onder het huidige regime € 3.727 inkomstenbelasting is verschuldigd.
- Bij een direct rendement minus exploitatielasten van 3% van de waarde impliceert dat een belastingheffing van ruim 57% ((€ 6.024 / (€ 350.000 * 3%)) * 100%).

Voorbeeld 2: de vastgoedbeleggers gebruikmakend van financiering

Persoon B bezit een vastgoedbelegging in box 3 ter waarde van € 35 miljoen. Deze belegging is volledig gefinancierd met een lening van € 35 miljoen.

- Het rendement toegerekend aan de belegging komt neer op 5,33% van € 35 miljoen, zijnde € 1.865.500.
- Dit rendement wordt verminderd met de fictieve kosten van het lenen: 3,03% van € 35 miljoen, zijnde € 1.060.500.
- In totaal zal B een forfaitair rendement hebben van € 805.000, belast tegen 33% inkomstenbelasting resulteert dat in een belastingheffing (na aftrek heffingsvrije rendement) van € 265.250.
- Bij een direct rendement van 1,0% na aftrek exploitatie- en financieringskosten is sprake van een belastingdruk van ruim 75% ($(€ 265.250 / (€ 35.000.000 * 1\%)) * 100\%$).
- In het huidige systeem zou B een belastbaar vermogen van nihil hebben (de bezittingen en schulden worden gesaldeerd) en dus geen belasting betalen.

Vergelijkbare effecten, zoals in bovenstaande voorbeelden weergegeven, kunnen optreden bij particuliere beleggers die investeren in vastgoed door deelname in vastgoedfondsen.

Tip

Op <https://www.berekenhet.nl/sparen-en-beleggen/voorstel-hervorming-box-3-2022.html> kunt u snel de veranderingen voor uw eigen box 3 situatie in kaart brengen. Klik op "Zelf Berekenen" en vul uw gegevens in (spaargeld, overige bezittingen, leningen). Dit betreft een niet-commerciële website, naar NAW-gegevens of andere privacygevoelige informatie wordt niet gevraagd. Het gebruik hiervan is uw eigen verantwoordelijkheid.

Naar verwachting wordt het definitieve wetsvoorstel gepresenteerd in de zomer van 2020. Te zijner tijd ontvangt u van ons een uitgebreide nieuwsbrief waarin het definitieve wetsvoorstel wordt toegelicht.

2.3 Jurisprudentie Hof van Justitie EU: Koop en aanneming door een partij toch mogelijk?

Het Hof van Justitie EU stelt in het arrest KPC Herning van 4 september jl. dat een projectontwikkelaar geen samengestelde prestatie verricht, indien zij een bestaand gebouw levert en zich daarnaast contractueel verbindt om daarop een nieuwbouw te realiseren, maar de sloop wordt geregeld door de koper.

Op basis van dit arrest lijkt het mogelijk om een bestaand pand met overdrachtsbelasting te leveren, zelfs als koper en verkoper zijn overeengekomen dat verkoper de nieuwbouw gaat realiseren. Op basis van eerdere jurisprudentie van het Hof van Justitie EU werd altijd/vaak gedacht dat in dat geval de levering van de oudbouw en de realisatie van de nieuwbouw één prestatie vormen voor de BTW. In dat geval zou ook de levering van de oudbouw BTW belast zijn. Dat laatste is nadelig als de koper de BTW niet kan verrekenen. Op basis van dit arrest is er in dat geval toch sprake van gescheiden prestaties zo lang de koper maar de sloop regelt.



2.4 Fiscale beleggingsinstelling (geen Vpb)

Daarnaast zijn er meerdere geluiden waaruit naar voren komt dat het vastgoed-FBI-regime zal worden aangepast, het onderzoek hiernaar is nog gaande.

2.5 Mogelijke aanpassing van de bedrijfsopvolgingsregeling

In de praktijk is er veel discussie met de belastingdienst over de toepassing van de bedrijfsopvolgingsfaciliteiten ("BOR") op vastgoedondernemers. De discussie gaat dan over de vraag of er sprake is van een onderneming en zo ja, welke objecten en schulden bij de onderneming horen.

Vanuit de politiek (kamervragen van 13 juni 2019) zijn er signalen waaruit kan worden opgemaakt dat de BOR zoals wij die nu kennen wellicht op niet al te lange termijn zal worden aangepast of zelfs helemaal wordt afgeschaft. Naar verwachting zal staatssecretaris Snel in het eerste kwartaal van 2020 meer duidelijkheid scheppen. Het is daarom nog meer van belang om de nodige maatregelen te treffen indien een eventuele overdracht van een (vastgoed)familiebedrijf aanstaande is

Behoefte 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



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



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



Dick van der Pal
dvp@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 392



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

