

## Voorjaarsnota 2023

Afgelopen vrijdag, 28 april, heeft de minister van Financiën de Voorjaarsnota 2023 aangeboden aan de Tweede Kamer. Deze nota geeft een overzicht van de inkomsten en uitgaven van het Rijk alsook een vooruitblik naar de plannen voor de komende jaren (en maatregelen die (mogelijk) worden genomen). Onderstaand een selectie van de voornaamste fiscale aspecten voor de vastgoedpraktijk (waarbij de schuingedrukte tekst is overgenomen uit de Voorjaarsnota).

### **Voorgestelde maatregelen voor de aanpak van belastingconstructies en fiscale regelingen**

Het kabinet heeft in de Miljoenennota 2023 een taakstelling opgenomen om belastingconstructies en (ongewenste effecten van) fiscale regelingen aan te pakken. Mede in dit kader worden nu maatregelen voorgesteld om ervoor te zorgen dat publieke middelen op een doelmatige en effectieve manier worden ingezet.

#### **1. Buiten toepassing laten drempel earningstrippingmaatregel voor vastgoedlichamen met (aan derden) verhuurd vastgoed**

De earningsstrippingmaatregel (ESM) ook wel de generieke renteaftrekbeperking genoemd, beperkt de aftrekbaarheid van rente indien het saldo van de verschuldigde en ontvangen rente bij een vennootschapsbelastingplichtige meer bedraagt dan de (vaste) drempel van EUR 1 miljoen of 20% van de fiscale EBITDA indien hoger. De rente die niet in aftrek kan worden genomen wordt doorgeschoven naar (een) volgend jaar.

*“Tijdens de behandeling van het pakket Belastingplan is aandacht besteed aan het risico op het ‘opknippen’ van vennootschappen om vaker gebruik te maken van de drempel (EUR 1 miljoen) in de generieke renteaftrekbeperking (earningsstrippingmaatregel). De Belastingdienst herkent dit signaal en dit is bij invoering van de maatregel ook erkend. Deze belastingconstructie wordt met ingang van 1 januari 2025 aangescherpt door de drempel van de earningsstrippingmaatregel voor vastgoedlichamen met (aan derden) verhuurd vastgoed buiten toepassing te laten.”*

Ofwel de renteaftrek wordt aanzienlijk verder beperkt. In genoemde situaties wordt de renteaftrek beperkt tot 20% van de fiscale EBITDA voor de winstbepaling voor de vennootschapsbelasting! Deze maatregel zal met name hard aankomen bij vastgoed(portefeuilles) met een laag – direct – rendement.



## **2. Aanpak vastgoedaandelentransacties met overgangsrecht**

*“In de btw is het uitgangspunt dat er btw verschuldigd is (21%) bij de levering van nieuwe onroerende zaken en overdrachtsbelasting (OVV) bij verkrijging van bestaande onroerende zaken. Het is echter mogelijk om nieuwe onroerende zaken via een aandelentransactie over te dragen zodat er noch btw, noch OVV verschuldigd is. Deze belastingconstructie wordt aangepakt via een aanpassing in de samenloopvrijstelling. Dit voorstel is op 27 februari 2023 in internetconsultatie gebracht. N.a.v. deze consultatie is de raming aangepast en wordt het voorstel met overgangsrecht nader uitgewerkt.”*

Op onze [website](#) is een column gepubliceerd van René Maat en Dick van der Pal die verder ingaat op de samenloopvrijstelling bij aandelentransacties. Er is dus nu overgangsrecht aangekondigd, kennelijk om negatieve effecten weg te nemen. Wij volgen de ontwikkelingen op de voet en houden u op de hoogte.

## **3. Aanpak van belastingontwijking via de splitsingsvrijstelling in de Overdrachtsbelasting**

In het kader van de taakstelling om belastingconstructies en (ongewenste effecten van) fiscale regelingen aan te pakken, is de splitsingsvrijstelling in de overdrachtsbelasting onderwerp van onderzoek. Hierover wordt in de nota het volgende opgemerkt:

*“De splitsingsvrijstelling is een ondernemingsfaciliteit die beoogt dat de OVV geen belemmering vormt bij herstructureren van ondernemingen. De wetgever heeft echter niet beoogd dat de vrijstelling toepassing vindt wanneer herstructurering van een onderneming alleen plaatsvindt met oog op het kunnen verkopen van vastgoed aan derden zonder dat er heffing van OVV plaatsvindt.*

*Een beleidsoptie is om de voorwaarden van de splitsingsvrijstelling meer in lijn te brengen met de andere ondernemingsfaciliteiten in de OVV (fusievrijstelling en interne reorganisatievrijstelling).*

*Concreet betekent dit het volgende:*

- *Een juridische splitsing die binnen concern plaatsvindt wordt dan alleen nog gefaciliteerd onder de voorwaarden van de interne reorganisatievrijstelling.*
- *Een juridische splitsing die buiten concern plaatsvindt wordt dan alleen nog gefaciliteerd onder de voorwaarden van de bedrijfsfusievrijstelling (aanhoudingseis op aandelen en voorzettingseis t.a.v. ondernemingsactiviteiten).*
- *Met de fusievrijstelling kan vrij van OVV worden gefuseerd. Dit kan uitsluitend als de gehele onderneming of een zelfstandig onderdeel van de onderneming wordt ingebracht in een andere rechtspersoon met een in aandelen verdeeld kapitaal.*
- *Met de interne reorganisatievrijstelling (of concernvrijstelling) kunnen onroerende goederen binnen concern (bijv. moeder aan dochter) vrijgesteld van OVV worden verkregen.”*

## **4. Aanpak kortdurende verhuur constructies in de btw**

Tevens onderwerp van onderzoek zijn de kortdurende verhuur constructies in de btw (bijv. ‘short-stay’ verhuur genoemd). Hierover wordt opgemerkt dat:

*“De overheid wil voorkomen dat kunstmatig een btw-aftrekrecht gecreëerd wordt voor een verbouwdienst, waarbij uiteindelijk het verbouwde pand hoofdzakelijk gebruikt zal worden voor btw-vrijgestelde prestaties. Hierbij kan gedacht worden aan een vastgoedondernemer die een oud pand ombouwt en daarbij verbouwkosten maakt inclusief btw. Door eerst het pand kortdurend te verhuren (een btw-belaste prestatie) krijgt hij de mogelijkheid om de btw van de*



verbouwingskosten in aftrek te nemen. Echter, als hij vervolgens weer over gaat naar langdurend verhuur (een niet btw-belaste prestatie) heeft hij de kans gekregen om de btw in aftrek te nemen en is het niet meer mogelijk om de btw op de verbouwingskosten te herzien.

De wetgever kan in de btw-regelgeving een herzieningsmogelijkheid opnemen op (kostbare) verbouwdiensten. Momenteel wordt deze mogelijkheid verder onderzocht en eventueel op een later moment in consultatie gebracht, waarbij het kabinet oog heeft voor de uitvoerbaarheid van de maatregel voor de Belastingdienst en de gevolgen ervan voor de sector.”

## **5. Aanpassingen in de Bedrijfsopvolgingsregeling (BOR) en de Doorschuifregeling (DSR)**

Het versoeren van de BOR en de DSR is al enige tijd onderdeel van het publieke debat. In de Voorjaarnota zijn nu de volgende concrete aanpassingen benoemd die de reikwijdte van de fiscale faciliteiten kunnen beperken:

- **Verlagen vrijstellingspercentage BOR**  
*“De vrijstelling in de BOR wordt vanaf 2025: 100% van de goingconcern waarde van de onderneming tot 1,5 miljoen euro (nu: 1,2 miljoen euro) en 70% (nu: 83%) over het meerdere aan ondernemingsvermogen.”*
- **Het standaard aanmerken van verhuurd vastgoed als beleggingsvermogen in de BOR en DSR**  
*“Tot het wettelijk aanmerken van aan derden verhuurde onroerende zaken als beleggingsvermogen in de BOR en de DSR heeft het kabinet al in de Miljoenennota 2023 (MN23) besloten in het kader van de aanpak van opmerkelijke constructies en negatief geëvalueerde fiscale regelingen.”*
- **Het afschaffen van de 5% doelmatigheidsmarge in de BOR en DSR**  
*“Deze doelmatigheidsmarge houdt in dat bij bv’s beleggingsvermogen tot 5% van het ondernemingsvermogen worden aangemerkt als ondernemingsvermogen. De doelmatigheidsmarge bereikt niet haar doel en is vatbaar voor constructies.”*
- **Toegang tot de BOR/DSR beperken tot reguliere aandelen met een minimaal belang van 5%**  
*“De maatregel houdt in dat niet langer elk aanmerkelijk belang – hoe beperkt ook – in aanmerking komt voor de BOR en DSR, maar de toegang wordt beperkt tot reguliere aandelen met een belang van 5% die volledig meedelen in de winstgerechtigdheid en de liquidatieopbrengst. De huidige verwateringsregeling en de uitzondering voor preferente aandelen in het kader van gefaseerde bedrijfsopvolging worden gecontinueerd.”*
- **Keuzevermogen kwalificeert slechts voor de BOR/DSR voor zover het in de onderneming wordt gebruikt**  
*“Deze maatregel houdt in dat bedrijfsmiddelen slechts kwalificeren voor de BOR en de DSR voor zover ze daadwerkelijk binnen de onderneming worden gebruikt.”*
- **Versoepelingen van de bezits- en voortzettingseis BOR**  
*“In de praktijk lopen ondernemers vaak tegen de beziteis en de voortzettingseis. Daarom stelt de overheid voor om te komen met een wetsaanpassing (of aanpassing lagere*



regelgeving) die een aantal van deze knelpunten zou kunnen wegnemen. Deze knelpunten doen zich vooral voor bij bedrijfsopvolging via aandelen, maar ook bijvoorbeeld bij de IB-ondernemer die tijdens de bezits- of voortzettingsperiode zijn onderneming ruisend wil inbrengen in een bv. Ook wordt de dienstbetrekkingseis in de BOR afgeschaft. Met de dienstbetrekkingseis wordt ernaar gestreefd om de BOR alleen van toepassing te laten zijn als de verkrijger betrokken is bij de onderneming. De voorwaarde van de dienstbetrekkingseis blijkt echter geen effectieve manier om dit doel te bereiken.”

#### 6. Uitstel nieuwe box 3 stelsel van 2026 naar 2027

“Het invoeren van het stelsel in box 3 op basis van het werkelijk rendement wordt uitgesteld van 2026 naar 2027. In augustus wordt over de precieze vormgeving besloten.”

Bron: Voorjaarsnota 2023 – Brief van de minister van Financiën d.d. 28 april 2023

#### Behoefte 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



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

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)



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



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



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



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



Dick van der Pal  
[dvp@rechtstaete.nl](mailto:dvp@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 39



Xaviera van Bossé  
[xvb@rechtstaete.nl](mailto:xvb@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 69

