

TAX TO THE MAX AND BEYOND, THE NEXT LEVEL

COLUMN



deROTTERDAMSE VASTGOEDWEEK MENSENMAKENdeSTAD MEI 2023

In een eerdere column heb ik onder de titel “Tax to the max and beyond” aandacht besteed aan de generieke renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting. Deze regeling komt er kort gezegd op neer dat het saldo van rentelasten en -baten van een vennootschap/belastingplichtige voor zover dat meer dan 20% van de fiscale Ebitda (grofweg fiscaal resultaat met terugtelling rentelasten/baten en afschrijvingen) bedraagt niet (direct) aftrekbaar is. In mijn vorige column concludeerde ik dat daarmee in veel gevallen resultaten worden belast, die niet daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Het effectieve vennootschapsbelastingtarief is daardoor in veel gevallen substantieel hoger dan het wettelijke tarief van maximaal 25,8%. Dat effect zal de afgelopen periode alleen maar zijn toegenomen door de recente substantiële rentestijgingen. Gelukkig was er in veel gevallen een “reddingsboei” namelijk tot een bedrag van 1.000.000 was de renteaftrek verzekerd ongeacht het feit dat 20% van de fiscale Ebitda resulteerde in een lagere renteaftrek. Deze 1.000.000 geldt per belastingplichtige waardoor het interessant is om ter vermijding van excessieve belastingheffing de portefeuille en daarmee de financieringslasten te spreiden over meerdere belastingplichtigen/vennootschappen. In de voorjaarsnota kondigt het kabinet nu aan dat zij spreiding van portefeuilles (ter vermijding van excessieve belastingheffing) niet gewenst vindt. Daarom heeft men besloten om de “reddingsboei” voor vennootschappen, die vastgoed verhuren aan derden geheel af te schaffen met ingang van 1 januari 2025. Dus niet voor 1.000.000 op concernniveau nog wel renteaftrek, hetgeen logischer zou zijn bij een doelstelling die is gericht op het tegengaan van spreiding, maar helemaal niets. Daarmee wordt een toch al zeer excessieve regeling nog excessiever en zal in voorkomende situaties zelfs qua winst kunnen worden gesproken van een onteigening daar waar het effectieve vennootschapsbelastingtarief boven de 100% uit komt. Het is kennelijk voor het huidige kabinet beleid om meer te belasten dan hetgeen er wordt verdiend. Box III is daarvan een duidelijk ander voorbeeld. Veel vastgoedbeleggers zullen de door de wetgever gestelde fictieve rendementen niet halen. De Hoge Raad heeft daarvoor in het verleden, toen het spaarders betrof, de doorgeslagen wetgever een halt toegeroepen. Veel box III vastgoedbeleggers hebben om niet geconfronteerd te worden met een belastingheffing die niet aansluit bij de werkelijk gerealiseerde rendementen de vlucht (er zullen ongetwijfeld Kamerleden zijn, die hier een misbruik in zullen zien om maar even aan te geven hoe ongenueanceerd de politiek erin zit) genomen naar de B.V. of B.V.-achtigen (open CV en open fonds voor gemene rekening). Dit in de gedachte dat je dan tenminste belasting betaald over rendement dat daadwerkelijk is gerealiseerd. Die gedachte zou wel eens een misvatting kunnen zijn nu het kabinet binnen de vennootschapsbelasting de winst nog meer op gekunstelde wijze probeert te verhogen. Het is in ieder geval duidelijk dat de vastgoedbelegger fiscaal nog meer in het verdomhoekje wordt gestopt. Het is de vraag of ook hier de wetgever uiteindelijk zal worden gestopt door de rechter omdat zij opnieuw doorgeslagen is met haar fiscale grensverkenningen. Het is triest en verontrustend om te moeten constateren dat de politiek niet in staat is of wil zijn om zelf kritisch te kijken of bepaalde regelingen niet te bezwaard

zijn. Ik zou zeggen het wordt tijd voor verkiezingen, want veel slechter dan dit kan het niet worden. Dan maar BBB in plaats van VVD want met gezond boerenverstand verdwijnen dit soort onrechtvaardige regelingen (in ieder geval de veel te onrechtvaardige Nederlandse uitwerking van deze Europese regelgeving) hopelijk snel in de fiscale geschiedenisboeken.



René Maat
Belastingadviseur en
partner Rechtsstaete Vastgoedadvocaten
en Belastingadviseurs

