

Dit is mogelijk een fiscaal vriendelijk alternatief voor vastgoed in de bv

Luc van Dijk | Gepubliceerd: 24 aug. 2023 | Gewijzigd: 25 aug. 2023



De wijzigingen in box 3 hebben grote impact voor particuliere vastgoedbeleggers. Vastgoed overhevelen naar de bv is duur vanwege de overdrachtsbelasting. Maar er is een voordeliger alternatief.

Zoals bekend, hebben de ingevoerde wijzigingen in **Box 3** grote impact voor particuliere vastgoedbeleggers. De fiscus veronderstelt op deze belegging een nettorendement van 6,17 procent en heft over dit veronderstelde rendement 32 procent belasting. Dit loopt op tot 34 procent in 2025. Hierbij worden financieringskosten naar verwachting slechts tegen circa 2,5 procent meegenomen, eveneens op basis van een forfait (het percentage wordt definitief vastgesteld in het begin van 2024).

Bij veel particuliere beleggers wordt hierdoor een groot deel van het directe rendement wegbelast en soms zelfs meer dan dat. Met als gevolg dat het nauwelijks of geen zin meer heeft om de exploitatie in deze vorm voor te zetten. De geplande pensioenvoorziening dient dan in feite alleen nog ten bate van de schatkist. Een waarde stijging van de woningen zou dit nog enigszins goed kunnen maken, maar dat zit er voorlopig in een dalende markt niet in. Daarbij zijn de middenhuur-plannen van het kabinet nog buiten beschouwing gelaten.

Vastgoed van box 3 naar box 2

Een voor de hand liggende oplossing is om deze beleggingen in een eigen B.V. in te brengen (box 2). In box 2 wordt het directe rendement belast tegen 19 procent over de eerste 200.000 euro winst. Daarboven is het 25,8 procent. De waardevermeerdering van het vastgoed wordt pas belast bij verkoop. Het rendement kan weer uit de B.V. naar privé worden gehaald door dividenduitdelingen, wat in box 2 belast is tegen 26,9 procent. Echter heeft het kabinet voorgesteld voor om vanaf 2024 twee schijven te introduceren. Hierbij moet straks 24,5 procent belasting betaald worden over de eerste 67.000 euro aan inkomsten per persoon. Over alles boven de 67.000 euro moet 31 procent belasting worden afgerekend.

Box 2 een goed idee?

Voor veel vastgoedbeleggingen zou de eigen B.V. een goed alternatief zijn, ware het niet dat een dergelijke overdracht wordt afgestraft met 10,4 procent overdrachtsbelasting. Of het handig is of niet, hangt af van het rendement op de woningen. Bij een relatief hoog rendement is het waarschijnlijk handiger om de beleggingen in privé te houden. Bij een relatief laag rendement kan de B.V. (veel) voordeliger zijn, waarbij je ook nog naar bijvoorbeeld de aftrekbaarheid van de rente op de financiering moet kijken. Maar er is een alternatief dat momenteel in de markt rondzingt. Namelijk het inbrengen van de woningbeleggingen in een fiscaal open commanditaire vennootschap (open cv) of een fiscaal open fonds voor gemene rekening (open FGR). Dit zijn twee relatief onbekende samenwerkingsvormen die vanwege een specifieke eigenschap juist voor de beschreven problematiek interessant zijn.

Wat is een CV?

Een CV is een samenwerkingsverband tussen twee of meer personen die een onderneming uitoefenen. In de CV zijn er twee soorten vennoten: de beherende vennoot en de stille vennoot. De beherende vennoot heeft de dagelijkse leiding over de vennootschap, terwijl de stille vennoot alleen financieel betrokken is. De afspraken tussen de vennoten worden vastgelegd in een overeenkomst.

Een fonds voor gemene rekening is een beleggingsfonds waarin twee of meer participanten vermogen inleggen om voor gezamenlijke rekening te beleggen. Ook hier worden de afspraken in een overeenkomst vastgelegd.

'Open' vs 'besloten'

De fiscus maakt voor beide vormen onderscheid tussen 'open' en 'besloten'. Dit is gebaseerd op de verhandelbaarheid van de participaties in de commanditaire vennootschap of het fonds voor gemene rekening. Algemeen gesteld, is de entiteit 'open' als sprake is van vrije verhandelbaarheid van de participaties, iets wat vrij eenvoudig in de overeenkomst kan worden opgenomen. De fiscale gevolgen zijn echter groot. Een open-CV en een open-FGR worden fiscaal namelijk in grote lijnen behandeld als een B.V, terwijl een besloten CV en een besloten FGR fiscaal 'transparant' zijn. Dit wil zeggen dat er doorheen gekeken wordt en de participanten als het ware een evenredig deel van de bezittingen en schulden van de CV respectievelijk de FGR houden.

Een voorbeeld: Een CV (of FGR) met twee participanten (50/50) houdt een woning met een waarde van 3 ton, gefinancierd met een banklening van twee ton en de rest met kapitaal. In de 'open' variant houdt elke participant een 50 procent belang in een entiteit in box 2 (met een waarde van per saldo van 50.000 euro, namelijk de helft van het kapitaal). In de 'besloten' variant houdt elke participant in box 3 een belang in een woning ad 150.000 euro (de helft van de woningwaarde) en een bankschuld ad 100.000 euro (de helft van de financiering).

Geen rechtspersoonlijkheid, geen overdrachtsbelasting

Dan de interessante eigenschap: aangezien een CV en een FGR geen rechtspersoonlijkheid hebben, kwalificeren ze niet als verkrijger voor de heffing van overdrachtsbelasting. Het is dus mogelijk (bij de juiste contractuele vormgeving) om het economische eigendom van bijvoorbeeld een woning (bijna) zonder belastingheffing in zo'n CV of FGR in te brengen. De eigenaar van het vastgoed blijft ongewijzigd, die staat immers op naam in het kadaster. Er zit wel een addertje onder het gras: voor zover het belang bij het vastgoed overgaat naar de andere participant(en), betreft het een belaste verkrijging. Dit is relevant, aangezien een CV en een FGR ten minste twee participanten moeten hebben, waarbij een tweede participant in een FGR in de visie van de Belastingdienst minimaal een belang van 10 procent moet houden. Een in gemeenschap van goederen gehuwde partner en een minderjarig kind tellen hierbij niet mee. Maar een *niet* in gemeenschap van goederen getrouwde partner of *meerderjarige* kinderen wél.

Bij een open-CV kan de tweede partner een kleiner belang houden. Dit is dus anders dan bij de B.V., waar immers één aandeelhouder volstaat. Met andere woorden: om woningen vanuit privé in te brengen in een open-CV of open-FGR om van box 3 naar box 2 te verschuiven, is een tweede participant nodig, bijvoorbeeld een meerderjarig kind of de eigen B.V. (al adviseren wij in plaats daarvan een stichting/beherend vennoot te gebruiken), waarbij overdrachtsbelasting verschuldigd is voor zover deze tweede participant een belang in deze open-CV resp. open-FGR houdt.

Belangrijk aandachtspunt

Een belangrijk aandachtspunt hierbij is, dat er plannen zijn om met ingang van 1 januari 2025 de zelfstandige belastingplicht voor de open-CV af te schaffen en die voor de open-FGR te beperken. Het probleem is dat beide entiteiten fiscaal ineens zullen worden gezien als 'besloten'. Dan kijkt de fiscus door het samenwerkingsverband heen, met als gevolg dat de woningbelegging weer in box 3 zit. Er is echter een overgangsregeling aangekondigd (dat moet dan natuurlijk nog wel bewaarheid worden!) op grond waarvan een bestaande open-FGR 'gefaciliteerd' kan worden omgezet naar een B.V., zonder belastingheffing dus. Het ligt voor de hand dat dit ook voor de open-CV zou gelden. Dit kan betekenen dat geïnteresseerden tot 1 januari 2025 de tijd hebben om privé-vastgoed via de open-CV of open-FGR gefaciliteerd door te rollen naar een B.V.-structuur met slechts een (zeer) beperkte heffing van overdrachtsbelasting.

Echter, deze wetsvoorstellen neemt het demissionaire kabinet waarschijnlijk op in het belastingpakket 2024, dat komende Prinsjesdag wordt gepresenteerd (ervan uitgaande dat het geen controversieel punt betreft in verband met de demissionaire status van het kabinet). Het ligt voor de hand dat daar een regeling bij zit die maakt dat alleen op de datum van aankondiging bestaande open-CV's en open-FGR's voor deze overgangsregeling in aanmerking komen. Zelfs is het niet ondenkbaar dat men nog verder terugkijkt of met andere plannen komt om de beschreven structuur te bestrijden. Hoe dan ook, het is kort dag voor wie van deze mogelijkheid gebruik wil maken en het geen probleem vindt om van een regeling gebruik te maken die hiervoor niet bedoeld is.