

## Prinsjesdag 2023

Op Prinsjesdag 2023 zijn het Belastingplan voor 2024 en aanvullende wetsvoorstellen gepresenteerd. Hieronder treft u een selectie van de voornaamste punten voor de vastgoedpraktijk aan.

### **Voorgestelde wijzigingen Prinsjesdag per 1 januari 2025**

#### *Aanpassing samenloopvrijstelling aandelentransacties OVB/BTW*

De samenloopvrijstelling voor de overdrachtsbelasting zal vanaf 1 januari 2025 minder vaak kunnen worden toegepast bij aandelentransacties. Een (toekomstig) beroep op de samenloopvrijstelling bij aandelentransacties zal mogelijk blijven indien de desbetreffende onroerende zaak of de rechten waaraan deze zijn onderworpen - *welke worden vertegenwoordigd door de aandelen* - gedurende twee jaar na de verkrijging van de aandelen geheel of nagenoeg geheel gebruikt zullen worden voor btw-belaste activiteiten. Echter, indien de onroerende zaken voor meer dan 10% voor btw vrijgestelde activiteiten worden gebruikt (bijv. woningen) is de verkrijging van de aandelen wel onderworpen aan de heffing van overdrachtsbelasting. Voor nieuwe onroerende zaken die bestemd zijn voor btw vrijgesteld gebruik geldt dat het overdrachtsbelastingtarief 4% bedraagt. Voor reeds getekende intentieverklaringen voor te realiseren projecten met een verkrijging op uiterlijk 31 december 2029 en voor lopende projecten van voor 19 september 2023 om 15:15 uur geldt overgangsrecht dat onder meer een meldingsplicht (intentieovereenkomst moet uiterlijk 31 maart 2024 zijn gemeld) en een antimisbruikbepaling omvat. De wettekst bevat overigens nog de nodige onduidelijkheden die hopelijk in het wetgevende proces worden verholpen.

#### *Open CV – FGR*

Met ingang van 1 januari 2025 vervalt de fiscale kwalificatie als zelfstandig belastingplichtige in de vennootschapsbelasting voor de Open Commanditaire Vennootschap ("Open CV") door het afschaffen van het toestemmingsvereiste. Het gevolg van de wetswijziging is dat bestaande Open CV's vanaf dat moment als transparant worden aangemerkt voor belastingdoeleinden. De belangen die door de commanditaire vennoten worden gehouden in de Open CV's zullen vanaf 1 januari 2025 rechtstreeks bij hen worden betrokken in de belastingheffing. Middels overgangsrecht worden er fiscale faciliteiten aangeboden. Het overgangsrecht zal, in beginsel, gelden voor Open CV's waarbij de inschrijving in het Handelsregister voor 19 september 2023,



15:15 uur heeft plaatsgevonden. De vraag is of die laatste eis gedurende het wetgevingsproces nog wordt verzacht, bijvoorbeeld voor Open CV's die middels een notariële akte voor 19 september 2023, 15:15 uur zijn opgericht maar nog niet waren ingeschreven in het handelsregister.

Indien een fonds voor gemene rekening ("FGR") voor de vennootschapsbelasting zelfstandig belastingplichtig wenst te blijven, dan moet het per 1 januari 2025 aan een nieuwe voorwaarde voldoen. Het zal dan namelijk een kwalificerend beleggingsfonds of fonds voor collectieve belegging in effecten moeten zijn (in de zin van de Wet op het financieel toezicht). Om acute heffing te voorkomen voor fondsen die niet aan de nieuwe voorwaarden om zelfstandig belastingplichtig te blijven kunnen voldoen, komt er overgangsrecht voor op 19 september 2023, 15:15 bestaande FGR's.

#### Fiscale beleggingsinstelling

Met ingang van 1 januari 2025 is het niet meer mogelijk voor een fiscale beleggingsinstelling ("FBI") om direct te beleggen in Nederlandse onroerende zaken of rechten waaraan deze zijn onderworpen. Het is voor de FBI nog wel mogelijk om direct in buitenlands vastgoed te beleggen en om te beleggen in aandelen van een vennootschapsbelastingplichtige vennootschap die belegt in, in Nederland gelegen onroerende zaken. Als gevolg van deze maatregel worden vastgoed-FBI's vanaf 1 januari 2025 belast tegen het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Er komt een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting die verband houdt met het niet langer van toepassing zijn van het regime voor FBI's op lichamen die direct in Nederlands vastgoed beleggen. De voorwaardelijke vrijstelling geldt vanaf 1 januari 2024 tot 1 januari 2025 en alleen bij een voorgeschreven herstructurering voor de verkrijging van de economische eigendom van vastgoed.

#### **Voorgestelde wijzigingen Prinsjesdag per 1 januari 2024**

##### Bedrijfsopvolgingsregeling

Als ondernemingsvermogen (of aandelen in een vennootschap met ondernemingsvermogen) wordt overgedragen door schenking of vererving, kan dat tot heffing van schenk- of erfbelasting en inkomstenbelasting leiden. Om te voorkomen dat de continuïteit van een onderneming hierdoor in gevaar komt, kan er gebruik worden gemaakt van bedrijfsopvolgingsfaciliteiten. Met ingang van 2024 zal (conform eerdere aankondigingen) vastgoed dat verhuurd wordt aan derden voortaan niet meer worden aangemerkt als ondernemingsvermogen voor toepassing van de bedrijfsopvolgingsfaciliteiten. Verhuurd vastgoed wordt voortaan gedefinieerd als vastgoed dat feitelijk ter beschikking is gesteld aan derden. Is dat op het moment van overdracht niet het geval, maar is het vastgoed daar wel voor bestemd, dan wordt het ook aangemerkt als beleggingsvermogen en zijn de bedrijfsopvolgingsfaciliteiten niet van toepassing. .



### Investeringsfaciliteiten

De energie-investeringsaftrek (EIA), de milieu-investeringsaftrek (MIA) en de willekeurige afschrijving voor milieu-investeringen (VAMIL) zouden eindigen per 1 januari 2024. Deze regelingen worden nu echter verlengd tot en met 31 december 2028. Het percentage van de EIA wordt daarbij wel verlaagd van 45,5% naar 40%.

### Lucratief belang

Vermogensrechten die (mede) zijn verkregen als beloning voor werkzaamheden kunnen een lucratief belang vormen. Inkomsten hieruit worden belast in box 1 (maximaal 49,5% in 2023). Hiervan is onder meer sprake als de vermogensrechten economisch vergelijkbaar zijn met achtergestelde soortaandelen die in totaal minder dan 10% van het totaal geplaatste kapitaal in de vennootschap uitmaken. Hierbij telt agio en informeel kapitaal ook mee. Het kabinet stelt voor om met werking per 26 juni 2023 een aandeelhouderslening die geen informeel kapitaal vormt, ook mee te tellen voor deze beoordeling.

### Afschrijving bodemwaarde = WOZ waarde box 1

Het kabinet heeft voorgesteld om in de winstsfeer van de inkomstenbelasting een vergelijkbare afschrijvingsbeperking in te voeren zoals die al geldt in de vennootschapsbelasting. Nu geldt in de IB een ruimere afschrijvingsmogelijkheid voor gebouwen in eigen gebruik dan in de vennootschapsbelasting. Het kabinet wil dit onderscheid wegnemen door de bodemwaarde voor alle gebouwen vast te stellen op de WOZ-waarde. Voor alle gebouwen die als bedrijfsmiddel worden gebruikt is de maximale afschrijving de WOZ-waarde, ongeacht of het gebouw in eigen gebruik is of voor beleggingsdoeleinden wordt gebruikt en ongeacht of het wordt gebruikt door een IB-onderneming of een vennootschapsbelastingplichtig lichaam.

### Box 3

Het belastingtarief in box 3 wordt aangepast. Het kabinet stelt voor om het tarief in 2024 met twee procentpunten te verhogen naar 34%. In 2025 zal het tarief in box 3 dan ongewijzigd blijven. Daarnaast stelt het kabinet voor om het heffingsvrijvermogen in box 3 niet te indexeren per 1 januari 2024, waardoor ook in 2024 een heffingsvrijvermogen van € 57.000 per persoon (€ 114.000 voor fiscale partners) geldt. De invoering van een nieuw box 3 systeem - *waarbij het werkelijk rendement wordt belast* - zal worden uitgesteld naar 2027. Overigens heeft de Advocaat Generaal (adviseur van de Hoge Raad) geadviseerd dat de regeling die geldt om box 3 beleggers te compenseren in verband met het zogenaamde “kerstarrest” strijdig zou zijn met Europees recht. Indien de Hoge Raad de Advocaat Generaal volgt heeft dit waarschijnlijk ook gevolgen voor het tijdelijke stelsel zoals dat tot en met 2026 zal gelden. Het is in dat kader belangrijk dat u de daadwerkelijke inkomsten in box 3 goed bijhoudt zodat indien dat rendement lager blijkt te zijn (t.o.v. hetgeen de wetgever veronderstelt) er goed gemotiveerd bezwaar kan worden aangetekend.



## **Overige wijzigingen per 1 januari 2024**

### Tarief box 2

Per 1 januari 2024 wordt een progressief tarief op basis van twee schijven geïntroduceerd met een basistarief van 24,5% voor de eerste € 67.000 inkomsten en een tarief van 31% voor het meerdere. Voor fiscale partners kan tot aan een bedrag van € 134.000 gebruik worden gemaakt van het tarief van 24,5%. Het tarief van 24,5% is lager dan het huidige tarief (26,9%), terwijl het hogere tarief hoger is dan het huidige tarief.

## **Aangekondigde wijzigingen per 1 januari 2025**

### Earningsstrippingmaatregel vastgoedlichamen

De earningsstrippingmaatregel (of generieke renteaftrekbeperking) beperkt de aftrekbaarheid van rente indien het saldo van de verschuldigde en ontvangen rente bij een vennootschapsbelastingplichtige meer bedraagt dan € 1 miljoen of 20% van de fiscale EBITDA indien hoger. Per 1 januari 2025 vervalt voor vastgoedlichamen met (aan derden) verhuurd vastgoed de (vaste) drempel van € 1 miljoen en wordt de renteaftrek beperkt tot 20% van de fiscale EBITDA voor de winstbepaling van de vennootschapsbelasting.



## 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



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 39



Shekib Munsefzadeh  
[smu@rechtstaete.nl](mailto:smu@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 82



Juliëtt Barboza  
[jba@rechtstaete.nl](mailto:jba@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 89



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



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



Matthijs Monteban  
[mmo@rechtstaete.nl](mailto:mmo@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 90

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)

