

Markt in geweer tegen renteaftrekbeperking

Per 1 januari 2025 wil het kabinet een verdere beperking doorvoeren van de renteaftrek binnen de vennootschapsbelasting. Diverse toonaangevende vastgoedpartijen tekenden hierin een open brief protest tegen aan.

Sinds 2019 bestaat er een generieke renteaftrekbeperking binnen de vennootschapsbelasting. Deze regeling beperkt de aftrek van rente (meer precies het saldo van rentekosten en rente-inkomsten, het rentesaldo) tot 20% van het fiscale Ebitda. Het fiscale Ebitda is grosso modo gelijk aan het fiscale resultaat, zonder dat daarbij afschrijvingen of rentekosten/opbrengsten zijn meegenomen.

Bij een rentesaldo van € 1 mln of lager is de rente altijd volledig aftrekbaar. De generieke aftrekbeperking is in Nederland ingevoerd op basis van een Europese richtlijn. Die richtlijn voorziet overigens in een veel ruimere renteaftrek dan de Nederlandse regeling. Zo gaat de richtlijn uit van een aftrek van 30% van de fiscale Ebitda en kent zij tot aan een rentesaldo

van € 3 mln geen beperking van de renteaftrek. De Nederlandse regeling is dus aanzienlijk karreriger dan de Europese richtlijn en de regeling bij de ons omliggende landen, zoals België.

In de voorjaarsnota 2023 heeft het kabinet een verdere verschralling aangekondigd. Enkel voor vennootschappen die vastgoed verhuren zal vanaf 1 januari 2025 niet langer het bedrag van € 1 mln gelden. De aftrek van rente wordt dan nog uitsluitend bepaald door 20% (wordt volgens het Hoofdlijnenakkoord verhoogd naar 25%) van het fiscale Ebitda. Deze wijziging is ingegeven door budgettaire redenen en de veronderstelling dat vastgoedpartijen die met meerdere vennootschappen zouden werken meerdere keren gebruik zouden maken van het bedrag van € 1 mln.

Andere oplossingen om dit veronderstelde misbruik van deze karige regeling tegen te gaan, zoals toepassing van het bedrag van € 1 mln op concernniveau, werden als te ingewikkeld terzijde geschoven.

De vastgoedmarkt heeft in bijgaande open brief bezwaar aangetekend tegen de voorgenomen maatregelen.

Mr. René Maat is als belastingadviseur werkzaam bij Recht-Staete Vastgoed-advocaten & Belastingadviseurs



De woningmarkt als voorbeeld

De impact van de voorgenomen maatregel is ingrijpend voor alle delen van de vastgoedsector. De indieners van de open brief illustreren dit aan de hand van onderstaand voorbeeld uit de woningmarkt.

De realiteit is dat het direct rendement op woningen momenteel even hoog is als de hypotheekrente. Weliswaar is de genoemde renteaftrek van 20% in het Hoofdlijnenakkoord verhoogd naar 25%, maar als de rente net zo hoog is als het rendement, dan kan nog steeds ongeveer de helft van de betaalde rente niet worden afgetrokken. Voor investeerders betekent dit een belastingdruk van ruim boven de 50%.

Dat heeft per saldo zo'n impact op het te realiseren rendement op woningbezit, dat deze partijen niet alleen hun bereidheid,

maar letterlijk ook de mogelijkheid om te investeren in woningbouw verliezen.

Een deel zal onvermijdelijk uitwijken naar andere investeringsmogelijkheden, en in sommige gevallen naar andere landen. Neem een partij die een blok van 20 woningen ontwikkelt voor eigen exploitatie. Kosten: $20 \times € 250.000 = € 5 \text{ mln}$. Bij een maandhuur van € 1000 zal er na aftrek van de kosten circa € 200.000 huur overblijven. Stel dat er voor € 3 mln leningen is aangetrokken voor de ontwikkeling en daarover € 125.000 rente wordt betaald, dan is de winst voor belastingen € 75.000 en bedraagt de belasting in het 25,8%-tarief € 19.350.

Wanneer er nog maar 25% van € 200.000 aan rente mag worden afgetrokken, dan wordt er 25,8% belasting geheven over een

bedrag van € 150.000, dus € 38.700. Dat betekent dat de belasting verdubbelt. Het resterende resultaat van € 36.300 is niet eens meer voldoende om aflossing te betalen en houdt een rendement in van slechts 1,8% op € 2 mln geïnvesteerd eigen vermogen. De problemen op de woningmarkt zijn dermate groot dat iedereen zijn bijdrage moet leveren aan een oplossing. Maatregelen die particuliere investeerders – groot en klein – vleugellam maken betekenen feitelijk het in de wielen rijden van partijen die in termen van investeringscapaciteit onmisbaar zijn.

Een effect zal ook nu weer – naast het verder stagneren van nieuwbouw – de zeer onwenselijke grootschalige verkoop van huurwoningen zijn.

Open brief aan een nieuw kabinet

Amsterdam, 10 juni 2024

Geachte dames, heren,

Als nieuw kabinet zal u zich moeten buigen over het Belastingplan 2025 dat nog door het nu demissionaire kabinet is opgesteld.

Dat plan bevat een voorstel dat ernstige gevolgen zal hebben voor de vastgoedsector. Op dit moment mag rente tot € 1 mln geheel worden afgetrokken voor de vennootschapsbelasting. In het voorstel wordt die drempel vanaf 2025 geschrapt specifiek voor vastgoedentiteiten die vastgoed verhuren aan derden en mogen ook kleinere investeerders rente nog maar tot 20% van de Ebitda aftrekken. De gevolgen van de maatregel zijn desastreus – en niet alleen voor de vastgoedsector.

De ratio van de beoogde maatregel is om belastingontwijking tegen te gaan door vastgoedpartijen die hun bezit spreiden over een groot aantal kleinere BV's. Maar bij het merendeel van de vastgoedinvesteerders die getroffen gaan worden is dat helemaal niet aan de orde, omdat zij zich financieren via reguliere banken in Nederland. Voor deze groep betekent de maatregel maar één ding, en dat is inbreuk op een essentieel instrument van vastgoedinvesteringen: de bankhypotheek. Het is niet te begrijpen dat investeerders de aan banken betaalde rente straks niet meer volledig mogen aftrekken als een normale zakelijke kostenpost.

De voorgestelde maatregel is feitelijk een juridisch dubieuze vorm van discriminatie van de vastgoedsector. Die krijgt strenge en pijnlijke fiscale maatregelen opgelegd, terwijl dat bij bedrijven buiten de vastgoedsector niet gebeurt. Waar het kabinet er eerder al in slaagde box 3-investeerders zo te raken dat zij zich genoodzaakt zagen bezit te verkopen en uit te wijken naar alternatieven, lijken nu box 2-investeerders aan de beurt.

We kunnen het ons als land absoluut niet permitteren om het nog lastiger te maken om in vastgoed te investeren – zeker niet in woningbouw, maar ook niet in bedrijfsgebouwen – omdat daarmee het vestigingsklimaat verder onder druk komt.

Ondergetekenden hebben daarom een urgent verzoek: laat de huidige regeling met betrekking tot vrijstelling van renteaftrek intact. Of beter nog: zorg voor een versoepeling die het vastgoedpartijen mogelijk maakt weer in beweging te komen.

Neem uw verantwoordelijkheid, dan doet de vastgoedsector dat ook.

Huib Boissevain, oprichter en ceo Annexum
Maarten Feilzer, managing director Zadelhoff

Deze oproep wordt gesteund door de volgende ondernemingen: Aham Vastgoed, Cocon Vastgoed, De Jong Groep, Forumvast, Holland Immo Group, JaJo, Kroonenberg Groep, Maarsen Groep, Newomij, Nijkerk Vastgoed, Prowinko Nederland en Vastgoed Syndicering Nederland

