

## Prinsjesdag 2024

Op Prinsjesdag 2024 zijn het Belastingplan voor 2025 en overige wijzigingen bekend gemaakt. Hieronder treft u een selectie van de voornaamste punten voor de vastgoedpraktijk aangevuld met wijzigingen waartoe al voorafgaand aan Prinsjesdag is besloten.

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

#### Renteaftrekbeperking

Op Prinsjesdag 2024 werd een wetsvoorstel gepresenteerd om de zogenaamde earningsstrippingmaatregel in de vennootschapsbelasting aan te passen vanaf 1 januari 2025. Deze maatregel beperkt de renteaftrek voor vennootschappen, waarbij rentelasten slechts aftrekbaar zijn tot (i) 20% van de fiscale EBITDA (hierna: 'gecorrigeerde winst') of (ii) € 1 miljoen. Het voorstel verhoogt de drempel van 20% naar 25% van de gecorrigeerde winst. Hiermee beoogt het kabinet het Nederlandse vestigingsklimaat te verbeteren.

Daarnaast zal de renteaftrekbeperking voor vastgoedlichamen worden verscherpt. Bij verhuurd vastgoed wordt volgens het kabinet de renteaftrek geoptimaliseerd door rentesaldi over meerdere vennootschappen te spreiden. Hierdoor blijft men onder de grenzen van de earningsstrippingmaatregel (€1.000.000 of 25% van de gecorrigeerde winst). Om dit te voorkomen, kunnen vennootschappen waarvan de bezittingen gedurende tenminste zes maanden binnen het desbetreffende boekjaar hoofdzakelijk (meer dan 70%) bestaan uit vastgoed dat direct of indirect ter beschikking wordt gesteld aan niet-verbonden derden voortaan geen gebruik meer maken van de € 1.000.000 grens. Deze vennootschappen hebben dus alleen nog maar aftrek tot 25% van de gecorrigeerde winst. Het ter beschikking stellen van onroerende zaken wordt niet geacht plaats te vinden bij normale zakelijke exploitatie in de dienstensector met kortstondig gebruik en zonder verdere relatie tussen eigenaar en gebruiker, zoals bij hotels, cafés, restaurants, tennishallen, bowlingbanen en squashbanen.

Buitenlands vastgoed, deelnemingen en vorderingen op verbonden rechtspersonen en natuurlijke personen tellen niet mee voor de vraag of de bezittingen voor 70% of meer bestaan uit vastgoed dat direct of indirect ter beschikking wordt gesteld aan niet-verbonden derden.



**Actiepunt:** Het is raadzaam de huidige structurering van uw vastgoedactiviteiten te beoordelen, aangezien de spreiding van deze activiteiten over meerdere vennootschappen geen rentevoordeel meer oplevert. Daarnaast kan de samenvoeging van vastgoedportefeuilles er in bepaalde gevallen mogelijk toe leiden dat niet langer wordt voldaan aan het 70%-criterium. Althans bekeken zou kunnen worden wat de effecten zijn als onverhuurd vastgoed in ontwikkeling wordt gemengd met verhuurd vastgoed. Enerzijds is dan de gecorrigeerde winst lager anderzijds kan dan wellicht voor het verhuurde vastgoed wel gebruik gemaakt worden van de € 1.000.000 grens.

#### Samenloop kwijtscheldingswinstvrijstelling en verliesverrekening

Door de beperking van de verliesverrekening sinds 2022 moeten bedrijven met meer dan €1 miljoen aan verrekenbare verliezen en een belastbare winst (inclusief kwijtscheldingswinst) van meer dan €1 miljoen altijd vennootschapsbelasting betalen. Dit bemoeilijkt het sluiten van akkoorden met schuldeisers. Om dit probleem aan te pakken, wordt voorgesteld de kwijtscheldingswinstvrijstelling aan te passen. Bedrijven met meer dan €1 miljoen aan verrekenbare verliezen kunnen voortaan hun kwijtscheldingswinst volledig vrijstellen voor zover deze meer bedraagt dan de overige verliezen in het jaar.

**Actiepunt:** Stel een eventuele kwijtschelding van schulden indien mogelijk uit tot na 31 december 2024.

#### Aanpassing liquidatieverliesregeling

De liquidatieverliesregeling bepaalt of een verlies bij de liquidatie van een dochtermaatschappij aftrekbaar is voor de vennootschapsbelasting. Er wordt voorgesteld om deze regeling op twee punten te wijzigen:

1. Rekening houden met latere opwaarderingen: Bij het berekenen van het liquidatieverlies worden latere opwaarderingen van vorderingen op dochtermaatschappijen meegenomen.
2. Beperking omzetting verkoopverliezen: Niet-aftrekbare verkoopverliezen op indirect gehouden dochtermaatschappijen kunnen niet langer worden omgezet in aftrekbare liquidatieverliezen op direct gehouden dochtermaatschappijen.

#### Inhoudingsvrijstelling dividendbelasting

Voorgesteld wordt om de optionele inhoudingsvrijstelling voor dividenden verplicht te maken. Hierdoor hoeft er geen dividendbelasting meer te worden ingehouden en afgedragen, wat betekent dat de aandeelhouder geen liquiditeits- of rentenadeel meer ondervindt. Aandeelhouders zouden hiertegen echter wel bezwaar kunnen aantekenen.

#### Inkoopfaciliteit dividendbelasting

De dividendbelasting biedt een vrijstelling voor de inkoop van eigen aandelen door beursgenoteerde bedrijven, waardoor dividendbelasting onder voorwaarden kan worden vermeden. De vrijstelling geldt echter niet voor beursgenoteerde bedrijven die zich voornamelijk bezighouden met beleggen. Deze Inkoopfaciliteit zou oorspronkelijk per 1 januari 2025 worden afgeschaft, maar in het Belastingplan 2025 is besloten deze regeling te behouden.



### Beperking giftenaftrek

Vanaf 1 januari 2025 wordt de giftenaftrek in de vennootschapsbelasting afgeschaft. Bedrijven kunnen giften aan goede doelen dan niet langer van hun winst aftrekken. Sponsoring en Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen blijven wel aftrekbaar als zakelijke kosten.

**Actiepunt:** bekijk of het gunstig is om als vennootschap voorgenomen giften nog dit jaar te doen.

### Faciliteiten zusterfusie

Vereenvoudigde rechtstreekse zusterfusies, waarbij één aandeelhouder alle aandelen bezit van de fuserende vennootschappen, zullen voortaan kwalificeren voor fiscale doorschuif Faciliteiten. Dit voorkomt fiscale belemmeringen voor aanmerkelijkbelanghouders bij dergelijke fusies en verankert de bestaande goedkeuring in de wet. Voor indirecte zusterfusies blijft de regeling ongewijzigd vanwege minder behoefte in de praktijk en de grotere complexiteit. Een indirecte zusterfusie verwijst naar een fusie tussen zustermaatschappijen waarbij de aandelen van deze vennootschappen niet direct, maar via een tussenholding worden gehouden door dezelfde aandeelhouder(s).

### **Voorgestelde wijzigingen Prinsjesdag per 1 januari 2026**

#### Kortdurende verhuurconstructies in de btw

Vanaf 1 januari 2026 wordt de btw-herzieningsregeling uitgebreid naar investeringsdiensten met betrekking tot onroerende zaken, die bijvoorbeeld zien op renovatie-, vervangings-, onderhouds- en herstelwerkzaamheden. Dit betekent dat de btw op deze diensten gedurende (maximaal) vijf jaar wordt gevolgd, vergelijkbaar met de regeling voor roerende investeringsgoederen. Er geldt een drempelbedrag van €30.000, waardoor kleinere diensten niet onder deze regeling vallen. Met deze wijziging wordt beoogd om zogenaamde “short stay” verhuur situaties minder aantrekkelijk te maken. Het gaat dan bijvoorbeeld om kantoren die worden verbouwd tot woningen zonder dat die verbouwing leidt tot nieuw vastgoed voor de BTW. Op grond van de huidige wetgeving is BTW belaste gemeubileerde “short stay” verhuur gedurende enkel het jaar van ingebruikname voldoende om definitieve BTW aftrek te realiseren. Dat gaat dus vanaf 1 januari 2026 veranderen.

**Actiepunt:** Probeer verbouwingen tot/van woningen die niet leiden tot nieuwbouw voor de BTW die u in eerste instantie “short stay” wenst te verhuren nog in 2025 af te ronden en in hetzelfde jaar BTW belast “short stay” te verhuren.

#### Tarief overdrachtsbelasting voor niet eigen woningen

Het kabinet streeft naar een uitbreiding van het aanbod aan huurwoningen, zodat meer mensen toegang krijgen tot betaalbare huisvesting. In dit kader wordt voorgesteld het reguliere tarief van de overdrachtsbelasting voor de aankoop van woningen per 1 januari 2026 (dus niet 1 januari 2025) te verlagen van 10,4% naar 8%. Voor woningen die door de koper voor langere



tijd als hoofdverblijf worden gebruikt, blijft het verlaagde tarief van 2% of de startersvrijstelling gelden.

**Actiepunt:** Stel zo mogelijk verkrijgingen van woningen, niet zijn zijnde de eigen woning, uit tot na 31 december 2025. Aandachtspunt bij een dergelijk uitstel is onder meer dat overdrachtsbelasting verschuldigd is over de waarde van de woningen danwel de hogere tegenprestatie. Bij een waardestijging gedurende het uitstel van de levering kan dus de basis waarover overdrachtsbelasting wordt geheven toenemen.

#### Afschaffing verlaagd btw-tarief voor bepaalde diensten

Vanaf 1 januari 2026 wordt het verlaagde btw-tarief van 9% voor logies en bepaalde culturele goederen en diensten verhoogd naar 21%. Dit geldt onder andere voor hotels, pensions, boeken, sport, musea en muziek- en toneelvoorstellingen. Kamperen, attractieparken, speel- en siertuinen, circussen, dierentuinen en bioscopen zijn uitgezonderd van deze verhoging.

**Let op:** Het btw-tarief op het moment van de prestatie is van toepassing. Als bijvoorbeeld een theatervoorstelling in 2026 plaatsvindt maar in 2025 is betaald, is 21% btw verschuldigd. Als een abonnement bijvoorbeeld op een deel van 2025 en 2026 beslaat, zal voor het deel van 2026 een hoger btw-tarief van toepassing zijn.

#### **Overige wijzigingen**

##### Tarieven vennootschapsbelasting

Het vennootschapsbelastingtarief blijft in 2025 op het maximale niveau van 25,8%. Daarnaast blijft het verlaagde tarief van 19% voor fiscale winsten tot € 200.000 ook in 2025 van kracht.

##### Verlaging toptarief box 2

Per 1 januari 2024 is in box 2 een progressief tarief ingevoerd waarbij een tarief van 24,5% geldt voor een box 2-inkomen tot € 67.000, en een tarief van 33% voor het meerdere. Voor het belastingjaar 2025 zal het hoge tarief worden verlaagd naar 31%.

##### Box 3

Het belastingtarief in box 3 blijft 36% over het fictief behaalde rendement.

##### Een nieuw groepsbegrip in de Wet bronbelasting

Sinds 1 januari 2021 heft Nederland een bronbelasting op rente- en royaltybetalingen aan gelieerde bedrijven in laagbelastende landen of bij kunstmatige constructies om belasting te vermijden. Vanaf 1 januari 2024 vallen ook dividendbetalingen onder deze regels, met een tarief van 25,8%. Een bedrijf wordt als gelieerd beschouwd als het meer dan 50% van de stemrechten heeft in een ander bedrijf.



In 2025 wordt een nieuwe definitie van 'kwalificerende eenheid' ingevoerd voor de bronbelasting. Deze ziet op groepen bedrijven die gezamenlijk handelen om belasting te ontwijken. De bewijslast hiervoor ligt bij de belastinginspecteur.

#### Voorkoming dubbelstelling excessief lenen

Sinds 2023 mogen directeur-grotaandeelhouders (dga's) niet meer dan € 500.000 (2024) (in 2023: € 700.000) lenen van hun eigen vennootschap zonder fiscale consequenties. Een onbedoeld effect van deze maatregel was dat er dubbelstellingen ontstonden bij leningen in samenwerkingsverbanden zoals vennootschappen onder firma (vof's) en commanditaire vennootschappen (cv's). Deze dubbelstellingen worden met terugwerkende kracht per 1 januari 2023 gecorrigeerd. Bovendien wordt voorkomen dat schulden voor meer dan de nominale waarde worden meegenomen. Overigens zijn er geluiden dat de regeling met betrekking tot excessief lenen niet door de Europese beugel zou kunnen. Indien de regeling tot heffing leidt kan het daardoor verstandig zijn om bezwaar aan te tekenen tegen de aanslag waarin deze heffing is begrepen.

**Actiepunt:** Maak bezwaar tegen een aanslag waarin een heffing op grond van de excessief lenen regeling is begrepen.

#### Bedrijfsopvolgingsregeling (BOR) en doorschuifregeling aanmerkelijk belang (DSR)

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.

Vanaf 2025 zullen er diverse wijzigingen worden doorgevoerd in de BOR en de DSR:

1. Verlaging van het BOR-vrijstellingspercentage.
2. Afschaffing van de dienstbetrekkingseis in de DSR.
3. Invoering van een minimumleeftijd van 21 jaar voor zowel de BOR als de DSR.
4. Afschaffing van de 5%-doelmatigheidsmarge.
5. Striktere kwalificatie van ondernemingsvermogen.

Vanaf 2026 treden de volgende aanpassingen in werking:

1. Beperking van de BOR en DSR tot gewone aandelen met een minimumaandeel van 5%.
2. Versoepeling van de bezitseis.
3. Verkorting van de voortzettingseis.
4. Aanpak van oneigenlijk gebruik, zoals 'rollatorinvesteringen'.
5. Aanpak van dubbel-BOR-constructies.

Deze wijzigingen hebben naar verwachting weinig impact voor degenen investeren in vastgoed. Op basis van jurisprudentie en wetsficties kunnen zij veelal geen gebruik maken van de BOR en de DSR. Bij projectontwikkeling is de kans op toepassing van de BOR en de DSR groter.



## Wijzigingen aangekondigd/besloten voorafgaand aan Prinsjesdag

### Samenloopvrijstelling aandeletransacties

Bij de aankoop van bouwterreinen en nieuwbouwvastgoed is onder bepaalde voorwaarden een vrijstelling van overdrachtsbelasting van toepassing om dubbele heffing met btw te voorkomen. In 2011 heeft de Hoge Raad bepaald dat deze vrijstelling ook geldt bij de aankoop van aandelen in onroerendezaakrechtspersonen met dergelijk vastgoed.

Met ingang van 1 januari 2025 vervalt deze vrijstelling echter voor de aankoop van aandelen in onroerendezaakrechtspersonen die meer dan 10% vrijgestelde btw-prestaties verrichten. Vanaf die datum (met uitzondering van situatie waarbij met succes een beroep is/wordt gedaan op overgangsrecht) geldt bij dergelijke aankopen een verlaagd overdrachtsbelastingtarief van 4% die wordt berekend over de werkelijke waarde van het vastgoed.

**Actiepunt:** Probeer indien mogelijk een levering van aandelen van vennootschappen met als bezittingen bouwterreinen, nieuwbouw in aanbouw en gerealiseerde nieuwbouw (in dat geval is vrijstelling mede afhankelijk van verstreken periode sinds ingebruikname/start verhuur) nog dit jaar te realiseren indien er (gedeeltelijk) BTW vrijgesteld gebruik wordt verwacht.

### Open CV – FGR

Vanaf 1 januari 2025 is de open commanditaire vennootschap ('Open CV') niet langer zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Een fonds voor gemene rekening ('FGR') is alleen nog belastingplichtig als het een beleggingsfonds of een fonds voor collectieve belegging in effecten betreft, zoals gedefinieerd in de Wet op het financieel toezicht. Bovendien moeten de bewijzen van deelgerechtigdheid verhandelbaar zijn. Als gevolg van het besloten worden van commanditaire vennootschappen en FGR kan er vennootschaps-, dividend- en inkomstenbelasting verschuldigd zijn. Er is echter overgangsrecht dat deze heffingen kan voorkomen, daartoe is echter in het algemeen wel actie in 2024 vereist.

**Actiepunt:** Neem contact op met uw belastingadviseur om vast te stellen of er in 2024 nog geherstructureerd moet worden om met succes een beroep te kunnen doen op het overgangsrecht.

### Fiscale beleggingsinstelling (FBI's)

Vanaf 1 januari 2025 mogen FBI's echter niet langer direct investeren in Nederlands vastgoed, volgens de in 2023 aangenomen wet. In de aanbiedingsbrief bij het Belastingplan 2025 is aangekondigd dat er nog aanpassingen volgen om een lek te dichten en om het begrip "vastgoed" te verduidelijken. De exacte wijzigingen zijn momenteel nog niet bekend. Na 1 januari 2025 worden vennootschappen die nu nog het 0%-tarief van een fiscale beleggingsinstelling kunnen toepassen belast tegen de reguliere vennootschapsbelastingtarieven. Om deze consequentie te vermijden is er overgangsrecht geformuleerd die een herstructurering in 2024 vereist.



**Actiepunt:** Neem contact op met uw belastingadviseur om vast te stellen of er in 2024 nog geherstructureerd moet worden om met succes een beroep te kunnen doen op het overgangsrecht.

### **Nog te verwachten wijzigingen**

#### *Splitsingsvrijstelling*

Een belangrijke maatregel voor de praktijk, die niet is opgenomen in het Belastingplan 2025 maar naar verwachting per 1 januari 2025 in werking zal treden, betreft een aanpassing van de splitsingsvrijstelling in de overdrachtsbelasting. Vanaf die datum zullen strengere eisen gaan gelden bij de overdracht van vastgoed via een splitsing van vennootschappen. Voor de zogenoemde "ruziesplitsingen" zal er echter een versoepeling worden doorgevoerd. De definitieve voorwaarden worden naar verwachting in de komende maanden gepubliceerd.



## 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



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



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



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



Rick Philips  
[rph@rechtstaete.nl](mailto:rph@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 69



Bram Vosselman  
[bvo@rechtstaete.nl](mailto:bvo@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 89

De Cuserstraat 93  
1081 CN Amsterdam

Postbus 75638  
1070 AP Amsterdam  
T +31 20 573 03 60

[info@rechtstaete.nl](mailto:info@rechtstaete.nl)  
[www.rechtstaete.nl](http://www.rechtstaete.nl)

